

De risico's van een huurovereenkomst

Een onderzoek naar het voorkomen van risico's die zich voordoen bij het handhaven van een huurovereenkomst op het gebied van woonfraude en de duur van de overeenkomst



Auteur
Studentnummer
Afstudeerorganisatie

Wesley Muijs
2081457
Woningcorporatie woCom

Opleiding
Locatie
Afstudeerperiode

HBO-Rechten
Tilburg
september 2017 – januari 2018

Afstudeermentor
Eerste afstudeerdocent
Tweede afstudeerdocent

Marion Vereijken
Bram Verweij
John Lousberg

woCOM

Voel je thuis

Someren, 9 januari 2018

De risico's van een huurovereenkomst

Een onderzoek naar het voorkomen van risico's die zich voordoen bij het handhaven van een huurovereenkomst op het gebied van woonfraude en de duur van de overeenkomst

Auteur	Wesley Muijs
Studentnummer	2081457
Afstudeerorganisatie	Woningcorporatie woCom
Opleiding	HBO-Rechten
Locatie	Tilburg
Afstudeerperiode	september 2017 – januari 2018
Opdrachtgevers	Britta van Elk & Marion Vereijken
Afstudeermentor	Marion Vereijken
Eerste afstudeerdocent	Bram Verweij
Tweede afstudeerdocent	John Lousberg
Classificatie	Openbaar

Someren, 9 januari 2018

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie "de risico's van een huurovereenkomst".

Ik heb deze scriptie mogen schrijven in opdracht van woCom. Deze scriptie geldt als afstudeeropdracht van de opleiding HBO-Rechten aan de Juridische Hogeschool te Tilburg. Het doel van deze scriptie is om aanbevelingen te doen aan woCom die zien op woonfraude en de duur van de overeenkomst, zodat woCom de risico's die hierbij horen uitsluit en de ruimte benut die de wet en jurisprudentie biedt om hun beleid te realiseren.

Ik wil graag van de gelegenheid gebruik maken om een aantal mensen te bedanken voor de begeleiding gedurende mijn afstudeerperiode. Allereerst wil ik mijn eerste afstudeerdocent Bram Verweij hartelijk bedanken voor de goede begeleiding en alle gegeven feedback. Daarnaast wil ik mijn tweede afstudeerdocent John Lousberg bedanken voor het beoordelen van mijn scriptie.

Daarnaast wil ik graag mijn afstudeermentor Marion Vereijken bedanken voor de goede begeleiding en de gekregen feedback tijdens mijn afstudeerperiode. Als laatste wil ik alle medewerkers van woCom bedanken voor alle hulp die ik van hen heb gekregen tijdens mijn afstudeerperiode. Als ik ergens tegenaan liep kon ik altijd bij een van jullie terecht om mijn vraag te stellen. Dit heb ik als zeer prettig ervaren.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Wesley Muijs

Someren, januari 2018

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen

Samenvatting

1. Inleiding	7
1.1 Probleembeschrijving	7
1.2 Centrale vraag	8
1.3 Deelvragen	8
1.4 Doelstelling	8
1.5 Werkwijze	8
1.6 Leeswijzer	9
2. Woonfraude	10
2.1 Onderhuur	10
2.1.1 Juridisch kader	10
2.1.2 Praktijk	12
2.1.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht	13
2.2 Hennepkweek	15
2.2.1 Juridisch kader	15
2.2.2 Praktijk	16
2.2.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht	17
2.3 Gebruik niet overeenkomstig contractuele bestemming	19
2.3.1 Juridisch kader	19
2.3.2 Praktijk	20
2.3.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht	21
3. Duur van de overeenkomst	23
3.1 Wet doorstroming huurmarkt 2015	23
3.2 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woonruimte	24
3.2.1 Zelfstandige woonruimte	24
3.2.2 De huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar	24
3.2.3 De huurovereenkomst voor langer dan 2 jaar	27
3.3 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woonruimte	30
3.3.1 Onzelfstandige woonruimte	31
3.3.2 De huurovereenkomst voor maximaal 5 jaar	31
3.3.3 De huurovereenkomst voor langer dan 5 jaar	32
3.4 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet	34
3.5 Huidig beleid	38
3.6 Aanbevelingen	39
4. Conclusies en aanbevelingen	41
4.1 Conclusies	41
4.2 Aanbevelingen	44
Literatuurlijst	48

Bijlagen

- Bijlage I
- Bijlage II
- Bijlage III

Lijst van afkortingen

APV	Algemene Plaatselijke Verordening
Awb	Algemene wet bestuursrecht
BW	Burgerlijk Wetboek
College van B&W	College van Burgemeester en Wethouders
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Jo	Juncto
Leegstw	Leegstandwet
OM	Openbaar Ministerie
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
Sr	Wetboek van Strafrecht
UWV	Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen
Wonw	Woningwet

Samenvatting

De veelvoorkomende vormen van woonfraude binnen woCom zijn onderhuur, hennepkweek en het gebruik niet overeenkomstig de contractuele bestemming. Er is sprake van onderhuur op het moment dat een huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk verhuurd aan een derde. Ook de verhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites valt juridisch gezien te kwalificeren als onderhuur. Onbevoegde onderhuur zorgt er in beginsel voor dat een huurder wanprestatie pleegt jegens woCom. Tevens levert dit een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming op. Middels de huurovereenkomst geeft woCom aan dat onderhuur in beginsel niet is toegestaan. Op het moment dat er hennep wordt gekweekt in het gehuurde van woCom kan dit een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming opleveren. Het kweken van hennep levert overlast op. Aangezien woCom blijkens de Woningwet verplicht is om op te treden tegen overlast, moet er worden opgetreden tegen het kweken van hennep. Op het gebied van het kweken van hennep hanteert woCom een zero tolerance beleid. Dit wil zeggen dat woCom in alle gevallen over gaat tot ontbinding van de huurovereenkomst op het moment dat er hennep wordt gekweekt in het gehuurde. Een huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van een zaak zoals is overeengekomen. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de letterlijke bewoording, maar ook naar de bedoeling van de partijen. Hierbij zijn de maatschappelijke positie, de rechtskennis en de gewoontes van de partijen van belang. In het geval van woCom kan ervan uit worden gegaan dat beide partijen de bedoeling hebben om het gehuurde als woonruimte te gebruiken. In de huurovereenkomst geeft woCom aan dat de bestemming niet gewijzigd mag worden en dat er geen bedrijfsmatige activiteiten verricht mogen worden in het gehuurde. Echter geeft woCom in de praktijk in bepaalde gevallen toch toestemming om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de nieuwe huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar en voor een onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar. De huurovereenkomst voor de periode van maximaal 2 jaar mag door woCom slechts worden aangegaan met een persoon die behoort tot een van de daarvoor aangewezen groepen. Deze beperking geldt niet voor de mogelijkheid om een huurovereenkomst aan te gaan voor de periode van maximaal 5 jaar. Voor beide mogelijkheden geldt dat de huurder tussentijds kan opzeggen. Wanneer woCom de huurovereenkomst wil laten eindigen dient de huurder schriftelijk geïnformeerd te worden dat deze eindigt op de datum zoals is overeengekomen. Dit dient minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd te gebeuren.

Voor de huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor langer dan 2 jaar en voor een onzelfstandige woonruimte voor langer dan 5 jaar geldt dat zowel woCom als haar huurder deze niet tussentijds kan opzeggen. Voor woCom geldt dat opzegging dient te geschieden aan de hand van de wettelijke opzeggingsgronden.

WoCom heeft de mogelijkheid om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en een woonruimte in een te koop staande huurwoning tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden bij het college van B&W. De vergunning kan voor maximaal twee jaar worden verleend en kan op verzoek van woCom telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd. De huurovereenkomst eindigt in alle gevallen op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest. Wanneer de huurovereenkomst eerder eindigt dan het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dient deze te worden opgezegd.

Uit het huidig beleid van woCom blijkt dat er momenteel slechts incidenteel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Van de overige mogelijkheden die de wet biedt om een huurovereenkomst aan te gaan voor bepaalde tijd wordt tot op heden geen gebruik gemaakt door woCom.

1. Inleiding

1.1 Probleembeschrijving

Met ingang van 1 januari 2015 is woCom technisch gefuseerd met Woningstichting Laarbeek. Zowel Woningstichting Laarbeek als woCom had haar eigen huurovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden in omloop. Deze huurovereenkomsten kwamen niet met elkaar overeen. Er werd prioriteit gegeven aan het harmoniseren van beleid en personeel en minder aandacht besteed aan de huurovereenkomsten. Doordat er minder aandacht besteed is aan de huurovereenkomsten bestaat voor woCom het risico dat er foutieve bepalingen worden gehanteerd in de huurovereenkomsten. Dit zou betekenen dat woCom onjuiste huurovereenkomsten aangaat met haar huurders, wat onacceptabel is voor een maatschappelijke organisatie als woCom. Daarnaast zorgt het hanteren van onjuiste huurovereenkomsten voor risico's met betrekking tot het handhaven van de verschillende bepalingen. Er wordt hierbij gekozen om in te gaan op de huidige bepalingen die betrekking hebben op woonfraude. Op dit moment is er namelijk een groei in het aantal woningen van woCom waarbij woonfraude wordt geconstateerd. Op het gebied van woonfraude is intern onduidelijkheid met betrekking tot het juridisch kader en de handhavinginstrumenten. Onder woonfraude wordt verstaan het onrechtmatig gebruiken van een woning zonder toestemming van de verhuurder. Voor woCom is het een probleem op het moment dat er woonfraude wordt gepleegd in een van haar sociale huurwoningen. Op het moment dat er woonfraude wordt gepleegd in een van de sociale huurwoningen tast dit namelijk het woongenot van de omwonenden aan. Voor dit onderzoek wordt er gekeken naar onderhuur, hennepkweek en het niet gebruiken van de woning overeenkomstig de contractuele bestemming. Dit vanwege het feit dat dit de meest voorkomende vormen van woonfraude zijn binnen woCom.

WoCom heeft de mogelijkheid om zowel een huurovereenkomst voor bepaalde als voor onbepaalde tijd aan te gaan met haar huurder. Sinds 1 juli 2016 zijn de mogelijkheden uitgebreid om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan. Het aangaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op grond van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek brengt verschillende risico's met zich mee. Dit geldt tevens voor de tijdelijke huurovereenkomst die wordt aangegaan op grond van de Leegstandwet, waar woCom op dit moment incidenteel gebruik van maakt. Van de overige mogelijkheden om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan maakt woCom momenteel geen gebruik. WoCom is op dit moment niet op de hoogte van alle wettelijke vereisten en de daarbij horende risico's die de verschillende huurovereenkomsten voor bepaalde tijd met zich mee brengen. Dit kan problemen opleveren voor woCom, aangezien woCom de wens heeft om in de toekomst vaker gebruik te maken van de mogelijkheden om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan. Op het moment dat woCom zich namelijk niet houdt aan de wettelijke vereisten kan dit nadelige gevolgen met zich meebrengen.

Als betrokkenen kunnen allereerst woCom en de huurders worden aangemerkt. Zij gaan namelijk samen een huurovereenkomst aan, welke woCom waar nodig wil handhaven. Daarnaast kunnen de huurdersorganisaties als betrokkenen worden gezien, want zij hebben recht van instemming als het gaat om een wijziging van de huurovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden. Als laatste is het managementteam van woCom een betrokken partij, dit gezien het feit dat zij de besluiten nemen.

De samenhang tussen deze onderwerpen is het voorkomen van risico's. Het gaat hierbij om de risico's die zich voordoen bij het handhaven van de huurovereenkomst. WoCom heeft op dit moment nog geen oplossingen toegepast voor het hiervoor beschreven probleem. Dit vanwege het feit dat het gaat om een recent ontstaan probleem.

Met betrekking tot de huidige bepalingen omtrent de meest voorkomende vormen van woonfraude binnen woCom, wenst woCom verbetervoorstellen binnen de kaders van het recht te ontvangen. Daarnaast wenst woCom aanbevelingen te ontvangen op het gebied van de (nieuwe) wetgeving die betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd. Dit om de risico's te voorkomen die zich voordoen bij het handhaven van een huurovereenkomst.

1.2 Centrale vraag

De vraag die centraal staat gedurende dit onderzoek luidt als volgt: *welke aanbevelingen kunnen er aan woCom worden gedaan met betrekking tot het voorkomen van risico's die zich voordoen bij het handhaven van de huurovereenkomsten en de daarbij horende algemene voorwaarden op het gebied van woonfraude en de duur van de overeenkomst?*

1.3 Deelvragen

Om een antwoord te kunnen geven op de hiervoor genoemde centrale vraag zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- Wat is het juridisch kader van de veelvoorkomende vormen van woonfraude binnen woCom?
- Op welke wijze reguleert woCom de veelvoorkomende vormen van woonfraude in de praktijk?
- Op welke wijze kan woCom de veelvoorkomende vormen van woonfraude juridisch correct verwerken in haar huurovereenkomst?
- Wat is het juridisch kader van de verschillende mogelijkheden die woCom heeft om een woonruimte voor bepaalde tijd te verhuren?
- In hoeverre wijkt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd af van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd en van welke mogelijkheden maakt woCom in de praktijk gebruik?
- Welke aanbevelingen kunnen er aan woCom worden gedaan op het gebied van de (nieuwe) wetgeving die betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd?

1.4 Doelstelling

Op 9 januari 2018 zal woCom een onderzoeksrapport ontvangen met daarin aanbevelingen die zien op woonfraude en de duur van de overeenkomst, zodat woCom de risico's die hierbij horen uitsluit en de ruimte benut die de wet en jurisprudentie biedt om hun beleid te realiseren.

1.5 Werkwijze

Ter beantwoording van de centrale vraag is er gebruik gemaakt van een inhoudsanalyse. Voor dit onderzoek wordt er gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Op het gebied van wet- en regelgeving wordt met name gebruik gemaakt van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Leegstandwet en de Woningwet.

Daarnaast wordt er ter beantwoording van de centrale vraag gebruik gemaakt van vakliteratuur. Deze literatuur valt onder te verdelen in handboeken en artikelen in juridische tijdschriften. Deze vakliteratuur heeft zowel betrekking op de verschillende vormen van woonfraude als op de duur van de overeenkomst.

De parlementaire stukken die voor dit onderzoek zijn gebruikt, hebben betrekking op onderhuur en de verschillende mogelijkheden die de wetgeving biedt om een huurovereenkomst aan te gaan voor bepaalde tijd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van jurisprudentie en elektronische bronnen. Tevens is voor de beantwoording van de centrale vraag gebruik gemaakt van het sociaal plan 2017-2020, waarbij woCom een van de aangesloten partijen is.

Voor de praktijk van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de werkbeschrijving aanpak woonfraude van woCom, het eenheidsconvenant hennep Oost-Brabant en de huurovereenkomst van woCom. Daarnaast zijn verschillende medewerkers ondervraagt om erachter te komen wat het huidige beleid van woCom is en om erachter te komen hoe er in de praktijk te werk wordt gegaan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de veelvoorkomende vormen van woonfraude. Hierbij wordt per vorm gekeken naar het juridisch kader en de praktijk. Voor elke vorm wordt geëindigd met een verbetervoorstel binnen de kaders van het recht. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 ingegaan op de (nieuwe) wetgeving die betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt ingegaan op het huidige beleid van woCom en wordt er aan woCom een aanbeveling gedaan die betrekking heeft op het gebruik van de verschillende huurovereenkomsten. Als laatste komen in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen die uit dit onderzoek voortvloeien aan bod.

2. Woonfraude

Op het moment dat een huurwoning onrechtmatig wordt gebruikt, is er sprake van woonfraude. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de veelvoorkomende vormen van woonfraude binnen woCom, namelijk onderhuur, hennepkweek en het gebruik niet overeenkomstig de contractuele bestemming. Allereerst wordt ingegaan op het juridisch kader van de betreffende vorm van woonfraude. Daarna wordt er ingegaan op de praktijk. Als laatste wordt er een verbetervoorstel gedaan binnen de kaders van het recht, waarbij ook een herziene contractsbepaling wordt aanbevolen aan woCom.

2.1 Onderhuur

In deze paragraaf komt onderhuur aan bod. Er wordt gekeken naar het juridisch kader en de praktijk. Als laatste wordt er een verbetervoorstel gedaan binnen de kaders van het recht, waarbij afgesloten zal worden met een nieuwe bepaling voor de huurovereenkomst van woCom.

2.1.1 Juridisch kader

Er is sprake van onderhuur op het moment dat de huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk verhuurd aan een derde.¹ Het juridisch kader van onderhuur wordt onderverdeeld in de *lex generalis* en de *lex specialis*. De *lex generalis* is de algemene regel omtrent onderhuur. Hierdoor heeft deze regel betrekking op de onderhuur van alle huurobjecten. Het gaat hierbij om de regel van artikel 7:221 BW. De *lex specialis* daarentegen is de bijzondere regelgeving. Deze bijzondere regelgeving heeft specifiek betrekking op het onderverhuren van een woonruimte. De bijzondere regelgeving omtrent het onderverhuren van een woonruimte is terug te vinden in artikel 7:244 BW. De *lex specialis* heeft voorrang op de *lex generalis*, waardoor bij het onderverhuren van een woonruimte in alle gevallen artikel 7:244 BW van toepassing is. Indien het niet gaat om het onderverhuren van een woonruimte is de algemene regelgeving van artikel 7:221 BW van toepassing.

Lex generalis

Bij de *lex generalis* gaat het dus om alle huurobjecten. In het geval van woCom gaat het hier specifiek om de verhuur van parkeergelegenheden. De andere vormen van verhuur vallen onder de *lex specialis*, omdat het daarbij gaat om de verhuur van een woonruimte. Op grond van artikel 7:221 BW is onderhuur toegestaan, tenzij de huurder moest aannemen dat de verhuurder hiertegen redelijke bezwaren zou hebben. Het uitgangspunt van de wetgever is hierbij dat de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder pleegt aan te gaan.² Dit wil zeggen dat de huurder bevoegd is om de parkeergelegenheid onder te verhuren, tenzij hij moest aannemen dat woCom hiertegen redelijke bezwaren heeft.

Lex specialis

De *lex specialis* heeft betrekking op de verhuur van woonruimten. Voor woCom is de hoofdtaak het verhuren van woonruimten in de sociale huursector. Zoals blijkt uit artikel 7:244 BW is het voor een huurder niet toegestaan de woonruimte geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. Wanneer het gaat om een zelfstandige woning is gedeeltelijke onderhuur wel toegestaan op het moment dat de huurder zijn hoofdverblijf in die woning heeft. Hetgeen bepaald is in artikel 7:244 BW is van regeland recht.³ Dit wil zeggen dat woCom van deze bepaling af mag wijken in haar huurovereenkomst.

¹ M. van Schie, 'Derden in het huurrecht', in: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2011, p. 264.

² *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, 3, p. 33.

³ Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 94.

Ook uit de Memorie van Toelichting blijkt dat onderhuur veelal contractueel wordt uitgesloten of aan bepaalde voorwaarden wordt verbonden.⁴

Onbevoegde onderhuur

Onbevoegde onderhuur zorgt er in beginsel voor dat de huurder wanprestatie pleegt jegens de verhuurder.⁵ Volgens de Hoge Raad kan een woningcorporatie de winst die door een huurder is gemaakt vanwege onbevoegde onderhuur aan haar laten afdragen middels een schadevergoeding, welke gebaseerd is op artikel 6:104 BW.⁶ De Hoge Raad gaf in de betreffende zaak aan dat de schade kan worden begroot op het bedrag van de winst die de huurder heeft behaald middels het onderverhuren van de woonruimte. Volgens artikel 6:104 BW is het namelijk zo dat de rechter de schade kan begroten op het bedrag van de winst die is behaald door een tekortkoming in de nakoming, waarvan sprake is bij onbevoegde onderhuur. Verhuurders ondervinden namelijk schade van de onbevoegde onderhuur. Dit komt doordat hierdoor de mogelijkheid wordt ontnomen om het gehuurde aan een ander te verhuren. Dit is met name een probleem voor sociale verhuurders, zoals woCom, want zij moeten verhuren aan degene die een sociale huurwoning nodig hebben waarvoor een lange wachtlijst is. Daarnaast levert onbevoegde onderhuur een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming op. Het onbevoegd onderhuren is namelijk in strijd met het goed huurderschap van artikel 7:213 BW, wat een tekortkoming in de nakoming oplevert.⁷ De huurovereenkomst wordt dan ontbonden op grond van artikel 6:265 lid 1 BW. Uit artikel 7:231 lid 1 BW blijkt dat in het geval van een tekortkoming in de nakoming door de huurder, ontbinding van de huurovereenkomst slechts kan geschieden door de rechter. Recente jurisprudentie van het Gerechtshof Amsterdam geeft een voorbeeld van een zaak waarbij onbevoegde onderhuur heeft geleid tot ontbinding van de huurovereenkomst. In deze zaak had de huurder haar huurwoning onderverhuurd, wat in strijd was met de huurovereenkomst. Naar aanleiding hiervan oordeelde het hof dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd was. Hierdoor werden zowel de hoofdhuurder als de onderhuurder uit de woning ontruimt.⁸

Airbnb

Op het moment dat een huurwoning door de huurder wordt verhuurd via Airbnb valt dit aan te merken als onderhuur. Het gaat hierbij namelijk om de verhuur van een woonruimte, doorgaans voor vakantiedoeleinden. In zo'n geval is er sprake van huur, omdat de eigenlijke huurder zijn huurwoning ter verhuur aanbiedt via Airbnb. De verhuur via Airbnb kan in strijd zijn met de bestemming wonen. De grens voor het overschrijden van deze bestemming wordt in de jurisprudentie niet duidelijk bepaald. De gemeenten kunnen in de APV hierover regels opstellen.⁹ Echter, de gemeentelijke regelgeving staat los van de huurovereenkomst. Dit wil zeggen dat woCom op het gebied van verhuur via Airbnb niet afhankelijk is van de APV, maar dat zij de huurovereenkomst op dit gebied naar eigen beleid kan inrichten. Uit een voorbeeld uit de jurisprudentie blijkt ook dat de verhuur via Airbnb aangemerkt wordt als verboden onderhuur. In dit voorbeeld werd een deel van de woning verhuurd via Airbnb, wat dus wordt gezien als onderhuur. Vanwege het feit dat onderhuur in strijd was met de huurovereenkomst heeft de rechter deze ontbonden en tevens een ontruimingsvonnis uitgesproken.¹⁰

⁴ Kamerstukken II 1997/98, 26 089, 3, p. 44.

⁵ A.M. Kloosterman, H.J. Rossel en J.P. van Stempvoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht. Met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer 2011, p. 76.

⁶ HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893.

⁷ Z.H. Duijnstee-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 51.

⁸ Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1191.

⁹ G.I. Beij, 'De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast', *Tijdschrift huurrecht in praktijk*, 2017, nummer 2, p. 10-14.

¹⁰ Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153.

Boetebeding en schadevergoeding

Een boetebeding als bedoeld in artikel 6:91 BW kan in de huurovereenkomst worden opgenomen. De rechter kan, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, op verlangen van de schuldenaar de boete matigen. Dit volgt uit artikel 6:94 lid 1 BW. Uit een arrest van de Hoge Raad blijkt dat de rechter pas gebruik mag maken van zijn bevoegdheid tot matiging, als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. De rechter zal daarbij niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.¹¹ De matigingsbevoegdheid van artikel 6:94 lid 1 BW is van dwingend recht. Dit wil zeggen dat deze bevoegdheid niet kan worden uitgesloten middels de huurovereenkomst. Wanneer dit toch wordt gedaan is dat beding nietig. Dit blijkt uit artikel 6:94 lid 3 BW. Op het moment dat het boetebeding in de algemene voorwaarden aangemerkt wordt als onredelijk bezwarend, is dit beding vernietigbaar op grond van artikel 6:233 onder a BW.

Het boetebeding treedt in de plaats van de schadevergoeding op grond van de wet volgens artikel 6:92 lid 2 BW. Dit artikel is van regelend recht, waardoor hiervan kan worden afgeweken. Als de verhuurder naast een boete een schadevergoeding wil vorderen dient dit uitdrukkelijk opgenomen te worden in de huurovereenkomst.

2.1.2 Praktijk

In de praktijk heeft woCom in haar huurovereenkomst opgenomen dat onderhuur in beginsel niet is toegestaan, waarbij tevens wordt vermeld dat de huurder een boete en een schadevergoeding verschuldigd is op het moment dat deze bepaling wordt overtreden. In bijlage I is de huurovereenkomst van woCom toegevoegd. Ook heeft woCom een werkbeschrijving aanpak woonfraude, welke op een enkel punt een toevoeging kan vormen voor de huurovereenkomst. WoCom wil niet dat haar sociale huurwoningen worden onderverhuurd. WoCom heeft namelijk sociale huisvesting van haar doelgroep als hoofdtak. Op het moment dat de huurwoning wordt onderverhuurd valt dit buiten deze taakstelling.

De huurovereenkomst

WoCom heeft het verbod op onderhuur opgenomen in artikel 6.6 van de algemene voorwaarden welke van toepassing zijn op haar huurovereenkomst. De bepaling luidt als volgt: *Het is huurder slechts met schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-.*

Aan de hand van deze bepaling kan worden geconcludeerd dat woCom het onderverhuren van haar sociale huurwoningen in beginsel niet toestaat. Wel kan een huurder hiervoor schriftelijk toestemming vragen. Indien woCom dit goedkeurt, kunnen zij bepaalde voorwaarden verbinden aan de onderhuur. Op het moment dat er sprake is van onbevoegde onderhuur, zullen de inkomsten hiervan afgedragen dienen te worden aan woCom en is de huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd die kan oplopen tot maximaal €15.000,-.

¹¹ HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638.

Werkbeschrijving aanpak woonfraude

WoCom heeft een werkbeschrijving die betrekking heeft op de aanpak van woonfraude. Hierin wordt uitgelegd welke stappen ondernomen dienen te worden vanaf het moment dat er een melding van woonfraude wordt gedaan. Deze werkbeschrijving heeft ook betrekking op het onderwerp onderhuur. De werkbeschrijving aanpak woonfraude is opgenomen in bijlage II. Uit de werkbeschrijving aanpak woonfraude blijkt dat wanneer er sprake is van onderhuur de inschrijving van de hoofdhuurder voor 1 jaar wordt geblokkeerd binnen Wooniezie. Een huurder staat bij Wooniezie ingeschreven als woningzoekende. Op de website van Wooniezie is het aanbod van de huurwoningen van verschillende woningcorporaties terug te vinden. WoCom is een van de aangesloten corporaties. Via Wooniezie kan de huurder dus het woonaanbod van woCom zien en kan hij reageren op een woning. Door de inschrijving te blokkeren kan de hoofdhuurder voor de duur van 1 jaar niet reageren op woningen die door woCom worden aangeboden.

2.1.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht

Allereerst hanteert woCom in haar huurovereenkomst een verbod op onderhuur. Hier kan van worden afgeweken indien er een schriftelijk verzoek tot toestemming is ingediend en dit door woCom is goedgekeurd. Een verbod op onderhuur opnemen in de huurovereenkomst is juridisch gezien toegestaan. WoCom verhuurt zowel parkeergelegenheden als woonruimten. Op grond van artikel 7:221 BW is de huurder bevoegd om parkeergelegenheden onder te verhuren, tenzij de huurder aan moet nemen dat de verhuurder hiertegen een redelijk belang heeft. Volgens artikel 7:244 BW is onderhuur van woonruimten niet toegestaan, tenzij het gaat om gedeeltelijke onderhuur van een zelfstandige woning. De huurder moet dan wel in die woning zijn hoofdverblijf hebben. Beide bepalingen zijn van regelend recht waardoor woCom hiervan mag afwijken in haar huurovereenkomst. Doordat woCom een verbod heeft op onderhuur wijken zij af van de wettelijke regels, wat dus toegestaan is. Hierdoor is het genoemde verbod juridisch correct. Daarnaast blijkt uit de huurovereenkomst dat de inkomsten uit onderhuur afgedragen dienen te worden aan woCom. Volgens de Hoge Raad is het afdragen van deze inkomsten middels een schadevergoeding toegestaan. WoCom mag deze schadevergoeding dus opnemen in haar huurovereenkomst. Als laatste neemt woCom een boetebeding op, wat ervoor zorgt dat de huurder voor iedere dag dat de onderhuur voortduurt een boete verschuldigd is. Een boetebeding als bedoeld in artikel 6:91 BW mag worden opgenomen in de huurovereenkomst van woCom. Een boetebeding treedt in de plaats van de schadevergoeding op grond van de wet volgens artikel 6:92 lid 2 BW. Dit artikel is van regelend recht, waardoor hiervan afgeweken kan worden. Er kan naast een boete ook een schadevergoeding worden gevorderd, indien dit uitdrukkelijk wordt vermeld in de huurovereenkomst. Uit dit alles blijkt dat de huidige bepaling in de huurovereenkomst met betrekking tot onderhuur juridisch correct is.

Ondanks het feit dat de huidige bepaling juridisch correct is kunnen er een aantal toevoegingen worden gedaan. Als eerste ontbreekt in de bepaling dat woCom het recht heeft om de huurovereenkomst te ontbinden als de woning zonder toestemming wordt onderverhuurd. Onbevoegd onderverhuren levert een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming op. WoCom kan de huurovereenkomst dan laten ontbinden vanwege schending van het goed huurderschap van artikel 7:213 BW. Deze schending levert een tekortkoming in de nakoming op, waardoor de huurovereenkomst ontbonden kan worden volgens artikel 6:265 lid 1 BW. Aangezien er nu geen recht van ontbinding is opgenomen in de huurovereenkomst, is dit een van de toevoegingen die gedaan kan worden. Deze toevoeging zorgt ervoor dat er middels de huurovereenkomst wordt aangegeven dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming op het moment dat de sociale huurwoning van woCom zonder voorafgaande schriftelijke toestemming wordt onderverhuurd. Een rechter hoeft daardoor niet meer te toetsen of er daadwerkelijk sprake is van een tekortkoming in de nakoming.

Tevens zorgt deze toevoeging ervoor dat het voor de huurder duidelijk is dat woCom over gaat tot ontbinding van de huurovereenkomst op het moment dat de woning zonder voorafgaande schriftelijk toestemming wordt onderverhuurd. Daarnaast wordt in de huurovereenkomst niet vermeld dat de inschrijving binnen Woonniezie voor 1 jaar kan worden geblokkeerd op het moment dat er sprake is van onbevoegde onderhuur. Dit blijkt wel uit de werkbeschrijving aanpak woonfraude. Deze toevoeging vormt een extra drempel voor de huurder om over te gaan op onderhuur zonder dat woCom hiervoor toestemming heeft gegeven. Dit komt doordat de huurder dan voor de periode van 1 jaar het woonaanbod van woCom niet kan bekijken en dus een jaar lang niet in aanmerking komt voor een nieuwe woonruimte. De inschrijving binnen Woonniezie kan niet worden geblokkeerd op het moment dat dit in strijd is met de maatschappelijke zorgvuldigheid die een woningcorporatie in aanmerking moet nemen.¹² Wanneer woCom de inschrijving blokkeert in verband met woonfraude, is dit niet in strijd met de maatschappelijke zorgvuldigheid. Door dit op te nemen in de huurovereenkomst is de huurder op de hoogte van deze sanctie. Als laatste wordt er in de bepaling niet gesproken over het verbod op onderhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites. Airbnb valt juridisch gezien te kwalificeren als onderhuur, omdat het gaat om het verhuren van een woonruimte. Dat het hierbij doorgaans gaat om vakantiedoeleinden doet niks af aan de juridische kwalificatie. Ook uit een voorbeeld uit de jurisprudentie blijkt dat Airbnb wordt gezien als verboden onderhuur wat kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst. WoCom zal dan wel in haar huurovereenkomst op moeten nemen dat de verhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites niet is toegestaan. Door deze toevoegingen zorgt woCom ervoor dat haar bepaling zowel juridisch correct als volledig is.

Nieuwe bepaling

Aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven wordt een nieuwe bepaling geformuleerd voor de huurovereenkomst, welke als volgt luidt: *Het is voor de huurder alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of op een andere manier aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Hiermee wordt ook bedoeld de verhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites. Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk aan de verhuurder worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor onbevoegde onderhuur geldt ook dat de huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder moet afdragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot maximaal €15.000,-. Onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst. Daarnaast is de verhuurder bevoegd de inschrijving als woningzoekende voor de periode van 1 jaar te blokkeren bij overtreding van dit verbod.*

In deze nieuwe bepaling zijn de mogelijke toevoegingen verwerkt. Deze toevoegingen zorgen er namelijk voor dat de wens van woCom om duidelijk en volledig te communiceren middels haar huurovereenkomst wordt gerealiseerd. De oude bepaling, die juridisch gezien al correct was, is als basis gebruikt. Hier is de mogelijkheid tot ontbinden van de overeenkomst, de mogelijkheid tot blokkade van de inschrijving als woningzoekende en het verbod op verhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites aan toegevoegd. Door deze bepaling te hanteren zorgt woCom ervoor dat de bepaling op het gebied van onderhuur niet alleen juridisch correct, maar ook volledig is. Deze nieuwe bepaling kan woCom toevoegen aan haar in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten.

¹² Rb. Limburg 22 juli 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:6229.

2.2 Hennepkweek

In deze paragraaf komt een andere vorm van woonfraude aan bod, namelijk hennepkweek. Er wordt hierbij ingegaan op zowel het juridisch kader als de praktijk. Als laatste wordt er een verbetervoorstel gedaan binnen de kaders van het recht. Ook bij deze vorm van woonfraude zal er afgesloten worden met een nieuwe bepaling voor de huurovereenkomst van woCom.

2.2.1 Juridisch kader

In het gehuurde van woCom wordt regelmatig hennep gekweekt door de huurders. Hennep is terug te vinden op lijst II van de Opiumwet. Uit artikel 3 onder B, C en D Opiumwet blijkt dat het verboden is om hennep, te telen, te bereiden, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken, te vervoeren, aanwezig te hebben of te vervaardigen. Op het moment dat de huurder toch besluit om hennep te kweken in het gehuurde pleegt deze huurder wanprestatie jegens woCom. Deze wanprestatie vloeit voort uit de schending van artikel 7:213 BW.¹³ Er wordt dan namelijk in strijd gehandeld met het goed huurderschap.

Het kweken van hennep in het gehuurde van woCom kan een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming opleveren. Uit de rechtspraak blijkt dat dit gewoonlijk het geval is op het moment dat er vijf planten of meer worden aangetroffen in de woning. Een voorbeeld hiervan is een uitspraak van de Rechtbank Breda. In deze zaak stonden een woningcorporatie en een van haar huurders tegenover elkaar. In de huurovereenkomst was een verbod op het kweken van hennep opgenomen. Bij een inval in de woning van de huurder werd in totaal 9 kilo hennep aangetroffen. Naar aanleiding van deze vondst heeft de rechter de huurovereenkomst tussen beide partijen ontbonden.¹⁴ Alvorens de rechter over gaat tot ontbinding van de huurovereenkomst zal er een belangenafweging plaatsvinden. Hierbij wordt het woonbelang van de huurder afgewogen tegen het belang van de verhuurder om de huurovereenkomst te ontbinden. Wanneer het woonbelang van de huurder zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder is ontbinding niet gerechtvaardigd. Een arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch geeft hiervan een voorbeeld.¹⁵ In de betreffende zaak vorderde de verhuurder, een woningcorporatie, ontbinding van de huurovereenkomst vanwege het aantreffen van 37 hennepplanten in de woning. Het hof was van mening dat het woonbelang van de huurder zwaarder woog dan het belang van de verhuurder, waardoor het hof de huurovereenkomst niet heeft ontbonden.

Op het moment dat huurders in het gehuurde hennep kweken levert dit een aantal nadelen op. Het gaat hierbij onder andere om de volgende nadelen:

- Stankoverlast, het gaat hier om de stank die de hennepplanten met zich mee brengen.
- Vochtoverlast, de hennepplanten behoeven veel water wat resulteert in schimmel en gevaar voor lekkages.
- Buurtverloedering door bezoek van afnemers.

Deze nadelen hebben betrekking op het niet goed zorgen voor de woning en de woonomgeving. Daarnaast leidt hennepkweek regelmatig tot een schadeplichtigheid van de huurder.¹⁶ Dit vanwege het feit dat het kweken van hennep kan zorgen voor schade aan het gehuurde. Dit leidt, afgezien van het aantal hennepplanten in de huurwoning van woCom, tot niet goed huurderschap.

¹³ A.M. Kloosterman, 'Eén hennepplant op het balkon', *Fiscaal up to date*, 2017, nummer 4, p. 7.

¹⁴ Rb. Breda 18 november 2009, ECLI:NL:RBBRE:BK4892.

¹⁵ Hof 's-Hertogenbosch 27 januari 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:211.

¹⁶ Z.H. Duijnste-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 41.

Overlast

Zoals hiervoor is beschreven brengt het kweken van hennep onder andere stank- en vochtoverlast en buurtverloedering met zich mee. WoCom moet als verhuurder optreden tegen het kweken van hennep, omdat dit zoals gezegd overlast veroorzaakt. De verplichting voor woCom om op te treden tegen overlast blijkt uit artikel 45 lid 2 sub f Wonw.

Op het moment dat woCom niet optreedt tegen deze overlast kan er sprake zijn van wanprestatie op het moment dat zowel het slachtoffer als de veroorzaker van de overlast huren bij woCom. Wanneer een huurder klaagt in verband met overlast, moet de verhuurder deze klachten onderzoeken en waar nodig maatregelen nemen. Wanneer een verhuurder dit niet doet, kan het zijn dat deze verhuurder wanprestatie pleegt jegens het slachtoffer. Op het moment dat de verhuurder nalaat om op te treden tegen de veroorzaker van de overlast en het slachtoffer geen huurder is van woCom, kan het zijn dat de verhuurder een onrechtmatige daad pleegt jegens het slachtoffer. Vanwege het feit dat er sprake kan zijn van wanprestatie dan wel een onrechtmatige daad als woCom niet optreedt tegen overlast, dienen zij het kweken van hennep te verbieden in haar huurovereenkomst. WoCom zal dit verbod niet alleen op moeten nemen in de huurovereenkomst, maar zal dit verbod ook daadwerkelijk moeten handhaven. Wanneer dit niet gebeurt loopt woCom namelijk het risico dat zij door het slachtoffer aansprakelijk worden gesteld voor de geleden schade. WoCom zal dus maatregelen moeten nemen tegen de overlast die voortvloeit uit het kweken van hennep. De juridische maatregel die dan genomen kan worden is het ontbinden van de huurovereenkomst.¹⁷

2.2.2 Praktijk

In de huurovereenkomst van woCom wordt vermeld dat het kweken van hennep niet is toegestaan en dat dit onder andere leidt tot ontbinding. De werkbeschrijving aanpak woonfraude vormt voor hennepkweek op een enkel punt een toevoeging voor de huurovereenkomst. Als laatste is woCom een van de aangesloten partijen bij het eenheidsconvenant hennep in de provincie Oost-Brabant.

De huurovereenkomst

WoCom heeft in artikel 6.8 van de algemene voorwaarden, welke van toepassing zijn op de huurovereenkomst, het verbod op het kweken van hennep opgenomen. Deze bepaling luidt als volgt: *Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-. Onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.*

Uit deze bepaling blijkt dat woCom het kweken van hennep in het gehuurde verbiedt. Wanneer er toch hennep wordt gekweekt wordt er overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Overtreding van deze bepaling levert een onmiddellijk opeisbare boete op en zorgt ervoor dat de huurder de geleden schade moet vergoeden. Op het gebied van het kweken van hennep in het gehuurde hanteert woCom een zero tolerance beleid. Op het moment dat deze bepaling wordt overtreden zal woCom dus in alle gevallen overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Waar nodig zal ook over worden gegaan tot het opleggen van een boete en/of een schadevergoeding.

¹⁷ Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 37, 38 en 40.

Werkbeschrijving aanpak woonfraude

Zoals eerder is beschreven, heeft woCom een werkbeschrijving die betrekking heeft op de aanpak van woonfraude. Zoals gezegd wordt hierin uitgelegd welke stappen ondernomen moeten worden vanaf het moment dat er een melding van woonfraude wordt gedaan.

Deze werkbeschrijving heeft ook betrekking op het kweken van hennep. In het geval van hennep geeft de werkbeschrijving aan welke stappen er doorlopen moeten worden vanaf het moment dat er een hennepkwekerij, drogerij of knipperij wordt geconstateerd.

Uit de werkbeschrijving blijkt dat de inschrijving binnen Wooniezie voor 1 jaar geblokkeerd wordt op het moment dat er een hennepkwekerij, drogerij of knipperij wordt geconstateerd. Zoals gezegd staat een huurder bij Wooniezie ingeschreven als woningzoekende. Via Wooniezie kan de huurder het woonaanbod van woCom zien en kan hij reageren op een woning. Door deze blokkade kan de huurder voor de periode van 1 jaar het woonaanbod van woCom niet bekijken. De huurder komt daardoor in die periode niet in aanmerking voor een nieuwe woonruimte.

Eenheidsconvenant hennep

WoCom is aangesloten bij het eenheidsconvenant hennep Oost-Brabant. De andere partijen bij dit convenant zijn verschillende gemeenten in Oost-Brabant, de politie, het OM, de woningcorporaties, de netbeheerders, het UWV, de veiligheidsregio's en Brabant Water. De woningcorporaties die partij zijn bij dit convenant zijn de corporaties die werkzaam zijn binnen de, in het convenant, genoemde gemeenten. Vanwege het feit dat woCom haar werkzaamheden verricht in de in het convenant genoemde gemeenten, zijn zij een van de partijen bij dit convenant. Het eenheidsconvenant hennep Oost-Brabant is toegevoegd in bijlage III.

Het doel van dit convenant is om door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen in Oost-Brabant. WoCom doet dit door middel van het opnemen van een verbod op het kweken van hennep in haar huurovereenkomst. Daarnaast tracht woCom dit doel te realiseren door middel van een zero tolerance beleid. Op het moment dat het kweken van hennep wordt geconstateerd in een van de woningen van woCom, zal in alle gevallen over gegaan worden tot ontbinding van de overeenkomst. Ook zal woCom waar nodig over gaan tot het opleggen van een boete en/of een schadevergoeding. Uit artikel 5.2 van het eenheidsconvenant hennep blijkt dat woCom over moet gaan tot ontbinding, zo nodig inclusief verhaal van schade op het moment dat het kweken van hennep in het gehuurde wordt geconstateerd. WoCom voldoet middels haar huurovereenkomst aan alle verplichting die aan haar worden toebedeeld middels het convenant. Dit vanwege het feit dat de bepaling in de huurovereenkomst omtrent het kweken van hennep overeenkomt met het doel en de verplichtingen uit het convenant. Hierdoor biedt dit convenant geen mogelijke toevoegingen aan de huurovereenkomst.

2.2.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht

WoCom heeft in haar huurovereenkomst opgenomen dat het niet is toegestaan om in het gehuurde hennep te kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het genoemde verbod is dus gebaseerd op hetgeen dat bepaald is in de Opiumwet. Uit jurisprudentie blijkt dat rechters een beroep op ontbinding van de huurovereenkomst honoreren in verband met het kweken van hennep in de huurwoning.^{18 19 20} Uit de bepaling in de huurovereenkomst blijkt dat woCom het recht heeft om over te gaan tot ontbinding op het moment dat het verbod wordt overtreden.

¹⁸ Rb. Breda 29 december 2004, ECLI:NL:RBBRE:2004:AR7864.

¹⁹ Hof 's-Hertogenbosch 10 december 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:5991.

²⁰ Rb. Dordrecht 12 april 2007, ECLI:NL:RBDOR:2007:BA3031.

De huurovereenkomst kan dan worden ontbonden vanwege het feit dat er in strijd wordt gehandeld met het goed huurderschap van artikel 7:213 BW. Dit levert een tekortkoming in de nakoming op, waardoor er overgegaan kan worden tot ontbinding volgens artikel 6:265 lid 1 BW. Aangezien het gaat om een tekortkoming in de nakoming door de huurder kan ontbinding van de huurovereenkomst slechts geschieden door de rechter, blijkens artikel 7:231 lid 1 BW. Het opgenomen recht van ontbinding van de huurovereenkomst is dan ook juridisch correct. Daarnaast heeft woCom in deze bepaling opgenomen dat zij recht heeft op schadevergoeding indien de bepaling wordt overtreden. Het gaat hierbij dan om de materiële schade ofwel vermogensschade uit artikel 6:96 BW. Dit vanwege het feit dat het gaat om schade aan hetgeen van woCom is gehuurd. Voorbeelden hiervan zijn waterschade en schade aan de elektra. WoCom doet in de bepaling terecht geen uitspraken over de hoogte van de schadevergoeding, gezien het feit dat de hoogte hiervan wordt vastgesteld door de rechter blijkens artikel 6:97 BW. Het eenheidsconvenant hennep geeft aan dat woCom over moet gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst, zo nodig inclusief verhaal van schade, op het moment dat het kweken van hennep wordt geconstateerd. In de huurovereenkomst heeft woCom opgenomen dat op het moment dat het kweken van hennep wordt geconstateerd zij het recht heeft op zowel ontbinding van de huurovereenkomst als een schadevergoeding. Hierdoor voldoet woCom aan de verplichtingen uit het eenheidsconvenant hennep. Als laatste neemt woCom een boetebeding op, wat ervoor zorgt dat de huurder voor iedere dag dat de overtreding voortduurt een boete verschuldigd is. Een boetebeding als bedoeld in artikel 6:91 BW mag worden opgenomen in de huurovereenkomst van woCom. Net als bij de bepaling omtrent onderhuur is in deze bepaling zowel een boetebeding als het recht op een schadevergoeding opgenomen. Een boetebeding treedt in de plaats van de schadevergoeding op grond van de wet volgens artikel 6:92 lid 2 BW. Dit artikel is van regelend recht, waardoor hiervan afgeweken kan worden. Er kan naast een boete ook een schadevergoeding worden gevorderd, indien dit uitdrukkelijk wordt vermeld in de huurovereenkomst. Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat de huidige bepaling juridisch correct is.

Aan de huidige bepaling in de huurovereenkomst kan een toevoeging worden gedaan. Uit de werkbeschrijving aanpak woonfraude blijkt dat de inschrijving binnen Wooniezie voor 1 jaar wordt geblokkeerd op het moment dat het kweken van hennep wordt geconstateerd in het gehuurde. Dit blijkt niet uit de huidige bepaling in de huurovereenkomst. Deze toevoeging zorgt ervoor dat de bepaling niet alleen juridisch correct, maar ook volledig is. De huurder is dan namelijk volledig op de hoogte van de maatregelen die woCom zal nemen op het moment dat het verbod wordt overtreden. Zoals gezegd kan woCom de inschrijving binnen Wooniezie niet blokkeren op het moment dat dit in strijd is met de maatschappelijke zorgvuldigheid die een woningcorporatie in aanmerking moet nemen. Op het moment dat woCom de inschrijving blokkeert in verband met woonfraude, is dit niet in strijd met de maatschappelijke zorgvuldigheid. Deze toevoeging vormt voor de huurders een extra drempel om hennep te kweken in het gehuurde. Doordat de inschrijving binnen Wooniezie voor 1 jaar wordt geblokkeerd, kan de huurder gedurende deze periode het woonaanbod van woCom namelijk niet inzien en dus geen aanspraak maken op een nieuwe woonruimte.

Nieuwe bepaling

Naar aanleiding van hetgeen hiervoor is beschreven wordt een nieuwe bepaling geformuleerd voor de huurovereenkomst, welke als volgt luidt: *Het is voor de huurder niet toegestaan om in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot maximaal €15.000,-. Onverminderd het recht van de verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.*

Daarnaast is de verhuurder bevoegd de inschrijving als woningzoekende voor de periode van 1 jaar te blokkeren bij overtreding van dit verbod.

De oude bepaling die woCom hanteerde in haar huurovereenkomst was juridisch volledig correct. Deze oude bepaling is dan ook als basis gebruikt bij het formuleren van de nieuwe bepaling. Aan deze bepaling is de mogelijkheid tot blokkade van de inschrijving als woningzoekende toegevoegd. Door deze toevoeging zorgt woCom ervoor dat er duidelijk en volledig gecommuniceerd wordt middels de huurovereenkomst, wat ook de wens is van woCom. Door deze nieuwe bepaling te hanteren zorgt woCom er dus voor dat de bepaling niet alleen juridisch correct, maar ook volledig is. Deze nieuwe bepaling kan door woCom worden toegevoegd aan haar in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten.

2.3 Gebruik niet overeenkomstig de contractuele bestemming

In deze paragraaf komt de laatste veelvoorkomende vorm van woonfraude binnen woCom aan bod, namelijk het gebruik niet overeenkomstig de contractuele bestemming. Net als bij de andere veelvoorkomende vormen wordt er eerst ingegaan op het juridisch kader en de praktijk. Daarna wordt er een verbetervoorstel gedaan binnen de kaders van het recht en wordt er afgesloten met een nieuwe bepaling voor de huurovereenkomst van woCom.

2.3.1 Juridisch kader

Uit artikel 7:214 BW blijkt dat de huurder slechts bevoegd is tot het gebruik van de zaak zoals is overeengekomen. Als daarover niets is overeengekomen dient de zaak gebruikt te worden waartoe deze naar zijn aard bestemd is. Uit de huurovereenkomst van woCom blijkt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om als woonruimte te dienen. Echter, bij de uitleg van een contract dient niet alleen gekeken te worden naar de letterlijke bewoording, maar ook naar de bedoeling van partijen. Hierbij zijn de maatschappelijke positie, de rechtskennis en de gewoontes van de partijen belangrijk.²¹ In het geval van woCom kan ervan uit worden gegaan dat partijen als bedoeling hebben het gehuurde als woonruimte te gebruiken. WoCom heeft namelijk sociale huisvesting als hoofdtak, terwijl de huurder ingeschreven staat bij woCom. Hierdoor kan ervan uit worden gegaan dat woCom de woning als woonruimte wil verhuren en dat de huurder woningzoekende is.

Wijzigen van de bestemming

Er mag niet worden afgeweken van de bestemming zoals deze is overeengekomen tussen partijen. Toch gebeurt het dat huurders van woCom het gehuurde voor een andere bestemming gebruiken. De bestemming van het gehuurde kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Een huurder kan dus niet zonder uitdrukkelijke toestemming van woCom een andere bestemming aan het gehuurde geven. Op het moment dat een huurder de bestemming zonder uitdrukkelijke toestemming van woCom wijzigt, pleegt deze huurder wanprestatie. Er kan in zulke gevallen nakoming van de overeengekomen bestemming worden gevorderd door de verhuurder. Een andere mogelijkheid is om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Dat een verhuurder een bestemmingswijziging stilzwijgend aanvaard wordt niet snel aangenomen. Dit wordt slechts aangenomen als de huurder er gerechtvaardigd op kon vertrouwen dat de verhuurder op de hoogte was van de wijziging en hiermee instemde.²²

²¹ HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158.

²² M. van Schie, 'Huurovereenkomst woonruimte', in: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2011, p. 61 en 62.

2.3.2 Praktijk

In de huurovereenkomst geeft woCom aan dat het gehuurde uitsluitend als woonruimte gebruikt mag worden. Tevens wordt er in de algemene voorwaarden, welke van toepassing zijn op de huurovereenkomst, vermeld dat het gehuurde overeenkomstig de bestemming gebruikt dient te worden en dat deze bestemming niet gewijzigd mag worden. Ook wordt er specifiek vermeld dat er geen bedrijfsmatige activiteiten verricht mogen worden in het gehuurde. Voorbeelden hiervan zijn dat een huurder van woCom in de woonruimte een eigen kapperszaak, nagelstudio of een massagesalon begint. Toch geeft woCom in bepaalde gevallen toestemming aan de huurder om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten.

De huurovereenkomst

WoCom heeft zowel in artikel 2 van de huurovereenkomst als in artikel 6.4 van de algemene voorwaarden een bepaling opgenomen omtrent de bestemming van het gehuurde. Artikel 2 van de huurovereenkomst luidt als volgt: *Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.*

Artikel 6.4 van de algemene voorwaarden luidt als volgt: *Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.*

Toestemming

Ondanks dat dit niet uit de huurovereenkomst dan wel de algemene voorwaarden blijkt, verleent woCom in bepaalde gevallen toestemming om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde. De consulenten wonen & buurten van woCom geven aan dat wanneer een huurder bedrijfsmatige activiteiten wil verrichten in de woning, deze huurder eerst toestemming dient te vragen bij de gemeente. Tevens geven zij aan dat wanneer de gemeente schriftelijk toestemming verleent, woCom dit in principe ook doet. WoCom doet dit om haar huurders te stimuleren om in hun eigen inkomsten te voorzien. Zowel de gemeente als woCom dient dus eerst schriftelijk toestemming te verlenen alvorens er bedrijfsmatige activiteiten in de woning verricht mogen worden. Aan de door woCom verleende toestemming verbindt de consulent Wonen & Buurten, middels een brief, een aantal voorwaarden. Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden:

- Het gehuurde moet in gebruik blijven als woning.
- De beroepsuitoefenaar is ook de huurder van het gehuurde.
- Het beroepsmatig gebruik moet gaan om een kleinschalig hebben en houden.
- De beroepsuitoefening mag geen (parkeer/geluid) overlast voor de omgeving opleveren.
- Externe personeelsleden zijn niet toegestaan.
- Op of aan het pand mogen geen reclameaanduidingen worden aangebracht, behoudens een klein aanduiding bordje ter grootte van maximaal een A4-tje.
- De gemeente dient vrijstelling te geven ten behoeve van het kleinschalig uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep.
- Bij wijzigingen van de inhoud van de beroepsuitoefening, dient de huurder opnieuw vrijstelling te vragen aan de gemeente en toestemming te verkrijgen van woCom.
- De toestemming en vrijstelling is van toepassing op de huurder, niet het gehuurde.

2.3.3 Verbetervoorstel binnen de kaders van het recht

Uit de huurovereenkomst van woCom blijkt dat het gehuurde bestemd is om als woonruimte te gebruiken en dat er niet afgeweken mag worden van deze bestemming. Uit artikel 7:214 BW blijkt dat de huurder slechts bevoegd is om het gehuurde te gebruiken zoals dat is overeengekomen. Er dient dan niet alleen gekeken te worden naar de letterlijke bewoording, maar ook naar de bedoeling van partijen. Uit de letterlijke bewoording blijkt dat het gehuurde als woonruimte gebruikt dient te worden en dat deze bestemming niet mag worden gewijzigd. WoCom heeft sociale huisvesting als hoofdtaak. De bedoeling van woCom is dan ook om het gehuurde als woonruimte te verhuren. De huurder van woCom staat als woningzoekende ingeschreven, waardoor hij in aanmerking komt voor een huurwoning. Hierdoor is ook de bedoeling van de huurder om het gehuurde als woonruimte te gebruiken. Voor beide partijen is het dus duidelijk dat het gehuurde gebruikt dient te worden als woonruimte. Door dit alles mag de huurder de woning niet gebruiken voor een andere bestemming dan de bestemming woonruimte. De bepaling in de huurovereenkomst van woCom omtrent de bestemming van het gehuurde voldoet dus aan de juridische vereisten. Zoals gezegd verleent woCom in bepaalde gevallen toestemming aan de huurder om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde. Dit kan een toevoeging vormen voor de huurovereenkomst, aangezien hierover op dit moment niets is opgenomen. WoCom kan ter volledigheid van de bepaling vermelden dat er geen bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde verricht mogen worden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming. Hierdoor blijft het voor de huurder duidelijk dat de woning bestemd is om als woonruimte te gebruiken en dat deze bestemming niet mag worden gewijzigd. Desalniettemin weet de huurder daardoor dat woCom in bepaalde gevallen toestemming verleent voor het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde.

Doordat woCom uitdrukkelijk vermeldt dat de bestemming van het gehuurde niet gewijzigd mag worden, voorkomt woCom het risico dat stilzwijgende wijziging van de bestemming wordt aangenomen. Dit wordt namelijk aangenomen op het moment dat de huurder er gerechtvaardigd op kon vertrouwen dat de verhuurder op de hoogte was van de wijziging en hiermee instemde. Door uitdrukkelijk te vermelden dat de bestemming niet gewijzigd mag worden kan de huurder daar niet gerechtvaardigd op vertrouwen en wordt stilzwijgende instemming dus niet aangenomen.

Op het moment dat een huurder de bestemming van het gehuurde zonder toestemming wijzigt dan wel zonder toestemming bedrijfsmatige activiteiten verricht in gehuurde, heeft woCom het recht om over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Dit is momenteel niet opgenomen in de huurovereenkomst en zou dus een toevoeging kunnen vormen. Vanwege het feit dat het niet de wens van woCom is om over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst, zal dit niet worden opgenomen in de nieuwe bepaling. WoCom heeft niet de wens om over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst, omdat zij van mening zijn dat de gevolgen hiervan niet in verhouding staan tot de overtreding van de huurder. Het opnemen van het recht om nakoming te vorderen is wel een mogelijke toevoeging voor de bepaling in de huurovereenkomst. WoCom kan dan nakoming van de overeengekomen bestemming vorderen op het moment dat deze zonder toestemming wordt gewijzigd. Tevens kan woCom dan nakoming vorderen van de voorwaarden die verbonden zijn aan de toestemming om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde.

Nieuwe bepaling

Artikel 2 van de huurovereenkomst behoeft geen toevoegingen en wordt dus niet gewijzigd. Voor artikel 6.4 van de algemene voorwaarden geldt daarentegen dat er wel een nieuwe bepaling wordt geformuleerd, welke als volgt luidt: *De huurder gebruikt het*

gehuurde, waaronder alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten worden verstaan, overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Het is voor de huurder niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten. Verhuurder heeft het recht om voorwaarden te verbinden aan zijn toestemming. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. De verhuurder heeft het recht om nakoming van deze bepaling te vorderen op het moment dat de huurder deze overtreedt. De verhuurder heeft ook het recht om nakoming te vorderen op het moment dat de voorwaarden worden overtreden die door de verhuurder aan zijn toestemming zijn verbonden.

Deze nieuwe bepaling is tot stand gekomen door middel van de toevoegingen die hiervoor zijn beschreven. Door deze toevoegingen is de nieuwe bepaling juridisch correct en volledig. Daarnaast voldoet deze nieuwe bepaling aan de wensen die woCom heeft met betrekking tot de maatregelen die genomen moeten worden bij overtreding van deze bepaling. Door deze toevoegingen op te nemen in de bepaling zorgt woCom ervoor dat er duidelijk en volledig wordt gecommuniceerd middels de huurovereenkomst. Deze nieuwe bepaling kan worden toegevoegd aan de in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten.

3. Duur van de huurovereenkomst

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (nieuwe) wetgeving die betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd. Allereerst wordt de rol van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 besproken. Daarna wordt ingegaan op de mogelijkheden voor woCom om zowel een zelfstandige als een onzelfstandige woonruimte voor bepaalde tijd te verhuren. Voorts zal worden ingegaan op de mogelijkheden om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Daarna komt het huidige beleid van woCom aan bod. Er wordt geëindigd met een aanbeveling aan woCom omtrent de toepassing van zowel de huurovereenkomsten voor bepaalde als onbepaalde tijd.

3.1 Wet doorstroming huurmarkt 2015

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogt een herschikking en uitbreiding van de mogelijkheden voor het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten in zowel het Burgerlijk Wetboek als de Leegstandwet. Deze nieuwe regels zijn per 1 juli 2016 in werking getreden. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 brengt een aantal vernieuwingen met zich mee. Deze wet introduceert de huurovereenkomsten voor een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar en voor een onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar. Beide overeenkomsten eindigen in beginsel zonder opzegging. Ook is de verhuur onder de Leegstandwet verruimd.²³

Memorie van Toelichting

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de standaard zijn in Nederland. Echter, de huidige maatschappij vraagt om meer mogelijkheden voor flexibiliteit binnen de huurmarkt. Dit zorgt er namelijk voor dat mensen die snel een woning nodig hebben, daar ook een reële kans op hebben. De invoering van de tijdelijke huurovereenkomst moet bijdragen aan een flexibel aanbod op de huurmarkt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke overeenkomsten de uitzondering zijn op de hoofdregel, de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. De tijdelijke huurovereenkomst is aan te merken als een goed aanvullend instrument ter bevordering van de doorstroming in de huurmarkt. Daarnaast is het niet de bedoeling om in te grijpen in de bestaande huurovereenkomsten. De bestaande regelgeving blijft gelden voor de reeds in omloop zijnde huurovereenkomsten. Ook is het gebleken dat er behoefte bestaat aan een tijdelijke huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte van maximaal 5 jaar. Na verloop van de tijdelijke huurovereenkomst kan de verhuurder bezien of hij de huur voort wil zetten of dat hij de woonruimte op een andere wijze wil verhuren. Vanwege het feit dat deze behoefte bestaat, is deze mogelijkheid in het wetsvoorstel opgenomen. Deze overeenkomst eindigt dan van rechtswege na de afgesproken termijn. Dit in combinatie met de huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar zorgt voor nieuwe mogelijkheden, met betrekking tot tijdelijke verhuur, voor een verhuurder. Het feit dat de verhuur onder de Leegstandwet is verruimd zorgt tevens voor nieuwe mogelijkheden voor een verhuurder. Deze nieuwe mogelijkheid houdt voor een verhuurder concreet gezien in dat een te koop staande huurwoning tijdelijk verhuurd kan worden middels de Leegstandwet.²⁴

Ook uit een brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 8 juli 2016 blijkt dat met ingang van 1 juli 2016 de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten zijn uitgebreid. Volgens de Minister moet dit leiden tot een flexibelere huurmarkt en een groter aanbod van tijdelijke woonruimten.²⁵

²³ H. Hielkema, H.E.M. Vrolijk, en M.H. Wissink, *Huurrechtmemo 2017/2018*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, p. 65-68.

²⁴ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34 373, 3, p. 4, 9, 12 en 20.

²⁵ *Kamerstukken I*, 2015/16, 34 373, L, p. 3.

3.2 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woonruimte

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huurovereenkomsten die worden aangegaan voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woonruimte. Allereerst wordt er uiteengezet onder welke voorwaarden er sprake is van een zelfstandige woonruimte. Daarna wordt er ingegaan op de nieuwe mogelijkheid die de wet biedt om een zelfstandige woonruimte te verhuren voor maximaal 2 jaar. Ook wordt er ingegaan op de mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte te verhuren voor langer dan 2 jaar.

3.2.1 Zelfstandige woonruimte

Om te kunnen spreken van een zelfstandige woonruimte moet er aan 2 voorwaarden worden voldaan volgens artikel 7:234 BW. Allereerst dient de woonruimte een eigen toegang te hebben. Daarnaast moet de bewoner de woonruimte kunnen bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Op het moment dat aan beide voorwaarden is voldaan, is er sprake van een zelfstandige woonruimte.

Eigen toegang

Zoals gezegd moet de woonruimte in ieder geval een eigen toegang hebben om aangemerkt te kunnen worden als zelfstandige woonruimte. Een eigen toegang houdt in beginsel in dat de woonruimte beschikt over een eigen voordeur.²⁶ Het is hierbij niet noodzakelijk dat de eigen voordeur buiten uitkomt. Het is namelijk zo dat een inpandige eigen voordeur die uitkomt op een gemeenschappelijke ruimte in een bepaald complex ook geldt als een eigen toegang.²⁷ Dit wil zeggen dat een appartement, welke gelegen is in een appartementencomplex, gezien kan worden als zelfstandige woonruimte als dit appartement beschikt over een inpandige eigen voordeur.

Onafhankelijk van wezenlijke voorzieningen buiten de woning

Buiten het feit dat de woonruimte moet beschikken over een eigen toegang, moet de bewoner onafhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning om te kunnen spreken van een zelfstandige woonruimte. De volgende voorzieningen worden aangemerkt als wezenlijke voorzieningen:

- Een eigen keuken.
- Een eigen wc.
- Een eigen wasruimte.
- Nutsvoorzieningen.

Om onafhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, moet de woonruimte beschikken over de hiervoor genoemde voorzieningen. Een huurder moet in ieder geval het gebruik van de wezenlijke voorzieningen niet hoeven te delen met een ander.²⁸ Om onafhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning is het wat betreft nutsvoorzieningen niet vereist dat de hierbij horende meters in de woning aanwezig zijn, dit blijkt uit een arrest van de Hoge Raad. Volgens de Hoge Raad behoort de aansluiting op gas, water en licht wel tot de wezenlijke voorzieningen, maar is het niet noodzakelijk dat deze meters zich in de woning bevinden. Er wordt in dit arrest aangegeven dat het voldoende is dat de bewoner binnen de woning kan beschikken over de nutsvoorzieningen.²⁹

3.2.2 De huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar

Zoals omschreven in paragraaf 3.1 heeft een verhuurder de mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar te verhuren. Deze mogelijkheid is geïntroduceerd door middel van de Wet doorstroming huurmarkt 2015.

²⁶ Z.H. Duijnste-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 71.

²⁷ M. van Schie, 'Huurovereenkomst woonruimte', in: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2011, p. 55.

²⁸ Z.H. Duijnste-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 72.

²⁹ HR 29 september 1995, NJ 1996, 71.

Kort gezegd gaat het om de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten voor de duur van maximaal 2 jaar. Echter is het zo dat woningcorporaties beperkt worden in deze mogelijkheid, zoals blijkt uit artikel 48 lid 1 Wonw. Voor een woningcorporatie is het namelijk niet toegestaan om huurovereenkomsten aan te gaan voor hun zelfstandige DAEB-woningen voor de duur van 2 jaar of korter. DAEB-woningen zijn de woningen die een huurprijs hebben tot aan de liberalisatiegrens. Deze grens ligt per 1 januari 2016 op een huurprijs van €710,68 per maand. Dit zijn de sociale huurwoningen.³⁰ Hierop zijn wel een aantal uitzonderingen geformuleerd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze zijn terug te vinden in artikel 22a RTIV 2015. In deze regeling benoemt de Minister bepaalde groepen waarmee woningcorporaties huurovereenkomsten aan mogen gaan voor de periode van maximaal 2 jaar. Wanneer een huurder niet tot een van deze groepen behoort, mag een woningcorporatie met deze huurder geen huurovereenkomst aan gaan voor de periode van maximaal 2 jaar.

Zoals gezegd, wordt in artikel 22a RTIV 2015 bepaald met welke groepen een woningcorporatie huurovereenkomsten aan mag gaan voor maximaal 2 jaar. Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- Een huurder die tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland werkt of studeert, dan wel een huurder die afkomstig is uit het buitenland en in Nederland komt werken of studeren.
- Een huurder die in verband met renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, zijn woning moet verlaten en tijdelijk een andere woonruimte nodig heeft.
- Een huurder die afkomstig is uit de maatschappelijke opvang.
- Een huurder in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.
- De huurder met wie een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst wordt aangegaan.
- Een huurder waarbij een tijdelijke huurovereenkomst wordt gecombineerd met woonbegeleiding.

Op het moment dat een huurder binnen een van deze groepen behoort, kan een woningcorporatie met deze huurder een huurovereenkomst aangaan voor de periode van 2 jaar of korter.

Op het moment dat een huurder zijn woning moet verlaten in verband met sloop, heeft woCom de verplichting om deze huurder te herhuisvesten. Dit blijkt uit het sociaal plan 2017-2020, waarbij woCom een van aangesloten partijen is. Uit het sociaal plan blijkt dat woCom voorrang verleent aan degene die op het moment van het definitieve sloopbericht als huurder woonachtig is in de woning die gesloopt gaat worden. Deze huurder heeft recht op een nieuwe passende woning. Om te kunnen spreken van een passende woning moet de woning niet alleen bij het huishouden passen, maar ook volgens de geldende toewijzingsregels passend zijn. De voorrang die aan de huurder wordt verleend, is van toepassing op alle woonruimten die gelegen zijn in het werkgebied van woCom.³¹

Buiten het feit dat woCom verplicht is om de huurder te herhuisvesten op het moment dat de huurder zijn woning moet verlaten vanwege sloop, dient woCom een vergoeding in de verhuiskosten te voldoen aan de huurder. De hoogte hiervan wordt op grond van artikel 7:275 lid 4 BW vastgesteld door de Minister. Uit het sociaal plan blijkt dat de hoogte van de vergoeding voor 2017 is vastgesteld op €5.910,00.

³⁰ www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen/DAEB-of-niet-DAEB, laatst geraadpleegd op 25 oktober 2017.

³¹ Sociaal plan 2017-2020, *Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud*, 28 maart 2017, p. 5 en 7.

Ook kunnen huurders een vergoeding ontvangen van woCom voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Dit is het geval op het moment dat de zelf aangebrachte voorziening door sloop wordt vernietigd. Een huurder moet wel schriftelijk toestemming hebben gekregen van woCom om een zelf aangebrachte voorziening te plaatsen. Indien hiervoor geen schriftelijke toestemming is verleend door woCom, komt een huurder niet in aanmerking voor een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen.³²

Wanneer een huurder zijn woning moet verlaten vanwege renovatie of (groot) onderhoud is woCom evenals bij sloop verplicht om de huurder te herhuisvesten. Uit het sociaal plan blijkt dat renovatie in veel gevallen wordt uitgevoerd in bewoonde staat. Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege renovatie hebben dan tijdelijk een nieuwe woonruimte nodig. Zij kunnen dan in overleg met woCom tijdelijk verhuizen naar een zogeheten wisselwoning. Er wordt dan een gebruiksovereenkomst gesloten tussen huurder en verhuurder. De huurder kan dan gebruik maken van deze wisselwoning in de periode dat de renovatie wordt uitgevoerd in de feitelijke woning van de huurder. De huurder is voor deze wisselwoning geen huur verschuldigd. De huurder dient wel de huur van zijn eigen huurwoning te blijven voldoen.³³

Bij renovatie is woCom eveneens een vergoeding verschuldigd aan de huurder. Een huurder ontvangt dan een ongemakkenvergoeding op woningniveau. Dit wil zeggen dat de huurder een percentage ontvangt van de kale maandhuur. De hoogte van dit percentage is afhankelijk van de duur van de werkzaamheden. Dit percentage loopt op naarmate de werkzaamheden langer duren. Daarnaast kan een huurder een onkostenvergoeding roerende zaken op woningniveau, een vergoeding bij gebruik van een wisselwoning en een vergoeding bij collectief onderhoud in een woongebouw ontvangen. De hoogte van de deze vergoedingen is afhankelijk van de werkzaamheden die worden verricht. Het verwijderen van de zelf aangebrachte voorzieningen is in principe de verantwoordelijkheid van de huurder. Wanneer deze voorzieningen niet meer kunnen worden teruggeplaatst, kan de huurder een vergoeding ontvangen van woCom. Dit kan alleen als woCom schriftelijk toestemming heeft verleend om de voorziening te plaatsen.³⁴

Op het moment dat een huurder binnen een van de hiervoor beschreven groepen valt, mag woCom met deze huurder een huurovereenkomst aangaan voor de duur van maximaal 2 jaar. Er dient dan vermeld te worden voor welke periode de huur wordt aangegaan. Tevens moet de einddatum worden opgenomen in de huurovereenkomst. Wanneer een dergelijke huurovereenkomst wordt aangegaan behoudt de huurder zijn inschrijfduur als woningzoekende.³⁵

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt, zonder dat opzegging vereist is, wanneer de huurtijd is verstreken volgens artikel 7:228 lid 1 BW. Een huurder kan deze tijdelijke huurovereenkomst tussentijds opzeggen. Dit dient te gebeuren tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Hierbij dient de huurder wel de wettelijke opzegtermijn in acht te nemen. De huurder kan de huurovereenkomst minimaal een maand en maximaal drie maanden van tevoren opzeggen. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 1 jo. 7:271 lid 5 sub a BW.

³² Sociaal plan 2017-2020, *Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud*, 28 maart 2017, p. 9.

³³ Sociaal plan 2017-2020, *Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud*, 28 maart 2017, p. 12.

³⁴ Sociaal plan 2017-2020, *Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud*, 28 maart 2017, p.12-14.

³⁵ www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-woning, laatst geraadpleegd op 26 oktober 2017.

De verhuurder hoeft de huurovereenkomst niet op te zeggen om deze te laten eindigen, dit vanwege het feit dat artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is. Om de huurovereenkomst te laten eindigen moet de verhuurder de huurder wel schriftelijk informeren dat de deze eindigt op de datum zoals is overeengekomen. De verhuurder dient dit minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de afgesproken huurtijd te doen. Wanneer de verhuurder zich niet aan deze verplichtingen houdt, wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Uit de Memorie van Antwoord blijkt dat wanneer een verhuurder nalaat om de huurder schriftelijk te informeren dit niet hersteld kan worden.³⁶ Als de huurder tijdig wordt geïnformeerd eindigt de huurovereenkomst op de overeengekomen datum. Wanneer de verhuurder na afloop van de bepaalde tijd aansluitend een nieuwe huurovereenkomst wenst aan te gaan met de huurder, wordt deze nieuwe huurovereenkomst gezien als een verlenging voor onbepaalde tijd. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 1 BW.

De huurder hoeft bij opzegging van de huurovereenkomst voor de periode van 2 jaar of korter geen reden op te geven. De verhuurder hoeft op het moment dat hij de huurder schriftelijk informeert dat de huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum, net als bij de opzegging van de huurder, geen reden te vermelden. Enkel het schriftelijk informeren door de verhuurder is voldoende. In tegenstelling tot de huurder mag de verhuurder de huurovereenkomst van 2 jaar of korter niet tussentijds opzeggen.

Deze nieuwe regels zijn slechts van toepassing op huurovereenkomsten die op of na 1 juli 2016 zijn gesloten. Het gaat daarbij om de ondertekeningsdatum. Op het moment dat de huurovereenkomst wordt ondertekend op of voor 30 juni 2016 is de nieuwe wetgeving niet van toepassing.³⁷

3.2.3 De huurovereenkomst voor langer dan 2 jaar

Voor de huurovereenkomsten die woCom aangaat voor een zelfstandige woonruimte voor een periode van langer dan 2 jaar gelden geen beperkingen. Dit wil zeggen dat woCom met eenieder een huurovereenkomst voor een periode van langer dan 2 jaar aan mag gaan. Zij zijn hierbij in tegenstelling tot de huurovereenkomst voor 2 jaar of korter niet gebonden aan bepaalde groepen. Op het moment dat er een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van langer dan 2 jaar, eindigt deze niet van rechtswege. Een dergelijke overeenkomst moet door de verhuurder of de huurder worden opgezegd alvorens deze eindigt.³⁸

In beginsel eindigt een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan, zonder dat daarvoor opzegging vereist is, op het moment dat de overeengekomen tijd is verstreken. Dit blijkt uit artikel 7:228 lid 1 BW. Echter wordt in artikel 7:271 lid 1 BW afgeweken van deze bepaling. Uit deze afwijking blijkt dat de huurovereenkomst voor een periode van langer dan 2 jaar niet eindigt door enkel het verloop van de huurtijd. Voordat de huurovereenkomst eindigt moet een van de partijen altijd over gaan tot opzegging.

Zoals gezegd kan een huurder de huurovereenkomst opzeggen. Voor een zelfstandige woonruimte kan een huurovereenkomst niet tussentijds worden opgezegd door een huurder. Deze huur kan niet eerder worden beëindigd dan tegen het eind van de overeengekomen termijn. De huurder moet de huur dan middels een exploit of een aangetekende brief opzeggen volgens artikel 7:271 lid 3 BW.

³⁶ *Kamerstukken I*, 2015/16, 34 373, E, p.7.

³⁷ J.A. van Strijen, 'Hoe tijdelijk is de tijdelijke huurovereenkomst', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2016, oktober, p. 9-12.

³⁸ J.A. van Strijen, 'Hoe tijdelijk is de tijdelijke huurovereenkomst', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2016, oktober, p. 9-12.

De huurder hoeft de reden van opzegging niet te vermelden, enkel de vermelding dat de huur wordt opgezegd is voldoende.³⁹ De huurder dient zich wel aan de opzegtermijn te houden. De opzegtermijn is niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden, volgens artikel 7:271 lid 5 sub a BW. Op het moment dat een opzegging in strijd is gedaan met de opzegtermijn, geldt deze opzegging niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Dit volgt uit artikel 7:271 lid 6 BW. Dit houdt in dat wanneer een opzegging door een huurder te laat dan wel te vroeg wordt gedaan, deze wel als geldig wordt beschouwd. Er mag in de huurovereenkomst geen beding worden opgenomen waaruit een langere opzegtermijn volgt voor de huurder, een dergelijk beding is namelijk nietig. Tevens is een beding dat aangeeft dat de huurovereenkomst eindigt zonder voorafgaande opzegging nietig. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 7 BW. De opzegtermijn is voor woCom van belang, omdat zij er dan tijdig van op de hoogte zijn dat de huurder de overeenkomst niet wenst voort te zetten. Hierdoor worden de verhuurmakelaars van woCom in de gelegenheid gebracht om tijdig een voor- en eindinspectie te plannen.

Niet alleen de huurder, maar ook de verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen. Net als de huurder, mag de verhuurder dit niet tussentijds doen. Ook de verhuurder kan de huur dus niet eerder beëindigen dan tegen het eind van de overeengekomen termijn. Op grond van artikel 7:271 lid 3 BW moet een verhuurder, net als een huurder, opzeggen middels een exploit of een aangetekende brief. In het geval dat de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder medehuurder is, dient de opzegging aan beide echtgenoten of geregistreerde partners afzonderlijk te worden gedaan. Bij de opzegging moet de grond hiervan worden vermeld. Indien dit niet gebeurt is de opzegging nietig. Wanneer een opzeggingsgrond wordt aangevoerd die niet uit artikel 7:274 lid 1 BW blijkt, is de opzegging nietig. Als een verhuurder over gaat tot opzegging dient hij aan de huurder te vragen of deze binnen zes weken aan de verhuurder wil mededelen of hij toestemt met de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit vloeit voort uit artikel 7:271 lid 4 BW. Wanneer de schriftelijke mededeling van de huurder niet tijdig is ontvangen, is de verhuurder volgens artikel 7:272 lid 2 BW bevoegd om te vorderen dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst zal worden beëindigd. De rechter zal bij deze beslissing slechts de gronden in aanmerking nemen welke zijn aangevoerd bij de opzegging. Wanneer de rechter de vordering afwijst, wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd. De rechter beslist of dit voor bepaalde of onbepaalde tijd is. Dit alles blijkt uit artikel 7:273 lid 1 jo. 7:273 lid 2 BW. Indien de rechter de vordering toewijst stelt hij volgens artikel 7:273 lid 3 BW tevens het tijdstip van ontruiming vast. De toewijzing van de vordering geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip. Een opgezegde huurovereenkomst blijft na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de huurder om het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt vast te laten stellen. Dit is niet het geval op het moment dat de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd of na opzegging van de verhuurder schriftelijk heeft toegestemd met de beëindiging. Dit blijkt uit artikel 7:272 lid 1 BW.

Zoals gezegd zijn de opzeggingsgronden opgenomen in artikel 7:274 lid 1 BW. Deze gronden zijn limitatief en imperatief. Dit wil zeggen dat een verhuurder de overeenkomst slechts kan opzeggen middels een van de in dat artikel genoemde gronden. Tevens houdt dat in dat rechter de vordering moet toewijzen op het moment dat aan de vereisten van de gevorderde opzeggingsgrond is voldaan.⁴⁰

³⁹ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-moeten-huurder-en-verhuurder-de-huur-opzeggen, laatst geraadpleegd 30 oktober 2017.

⁴⁰ Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 78.

Niet goed huurderschap

Allereerst kan een huurovereenkomst worden opgezegd op het moment dat de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt. Uit artikel 7:274 lid 6 BW blijkt dat de rechter, voordat hij de vordering toewijst, een termijn van een maand kan toekennen aan de huurder om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en zich dus te gedragen als een goed huurder.

Bepaalde tijd

Het gaat hierbij om tussenhuur. Er is sprake van tussenhuur op het moment dat een huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd met een uitdrukkelijk beding dat de woonruimte moet worden ontruimd na afloop van de overeengekomen tijd. Dit volgt uit artikel 7:274 lid 2 BW. Voor woCom is een dergelijke vorm van verhuur niet wenselijk, waardoor deze vorm niet wordt gebruikt. Hierdoor zal woCom geen gebruik maken van deze opzeggingsgrond, waardoor deze niet verder besproken wordt.

Dringend eigen gebruik

De verhuurder moet aannemelijk maken dat hij de woning dusdanig dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van hem niet kan worden gevraagd om de huurovereenkomst te verlengen. Nadat de dringendheid van het eigen gebruik aannemelijk is gemaakt door de verhuurder, gaat de rechter de belangen van zowel de huurder als de verhuurder tegen elkaar afwegen. Voordat de rechter het beroep op dringend eigen gebruik gaat toewijzen moet eerst blijken dat de huurder een andere passende woonruimte kan krijgen. Dit is niet vereist op het moment dat een huurovereenkomst met een jongere, student of promovendus wordt beëindigd. Op het moment dat de verhuurder de woning wil verkopen, wordt dit volgens de wet niet gezien als dringend eigen gebruik. Renovatie van de woonruimte die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is, wordt volgens artikel 7:274 lid 3 BW wel gezien als dringend eigen gebruik. De woning ter beschikking stellen aan een gehandicapte, een oudere, een jongere, een student, een promovendus of een groot gezin is sinds 1 juli 2016 eveneens aan te merken als dringend eigen gebruik.⁴¹

Wanneer de rechter het beroep op dringend eigen gebruik toewijst kan hij volgens artikel 7:275 lid 1 BW een bedrag vaststellen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De verhuurder dient dit bedrag dan te voldoen aan de huurder. Om de huurovereenkomst te laten eindigen wegens dringend eigen gebruik moet woCom er zeker van zijn dat de wil om het gehuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen aanwezig is. Wanneer dit niet het geval is, is woCom namelijk een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder blijkens artikel 7:276 lid 1 BW.

Weigeren redelijk aanbod

De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen indien de huurder niet toestemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor dezelfde woonruimte. Wanneer onderafdeling 2 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, kan deze beëindigingsgrond niet worden gebruikt als het gaat om een voorstel tot wijziging van de huurprijs of de servicekosten. Er dient dan gekeken te worden naar de mogelijkheden die onderafdeling 2 zelf biedt. Op het moment dat de regels omtrent de wijziging van de huurprijs van onderafdeling 2 buiten toepassing zijn verklaard, mag het aanbod alleen de huurprijs betreffen. Dit vanwege het feit dat de wet dan geen andere mogelijkheid biedt om een dergelijk geschil voor te leggen aan de rechter. Deze beëindigingsgrond kan tevens worden toegepast als het gaat om renovatie van het gehuurde. Het voorstel tot het aanbrengen van verbeteringen aan de woning en de daarbij horende wijziging in huurprijs en/of servicekosten kan een geschil opleveren tussen de huurder en de verhuurder.

⁴¹ Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 82-84.

In zo'n geval kan er overgegaan worden tot opzegging van de huurovereenkomst op grond van weigering van een redelijk aanbod als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub d.⁴² Uit artikel 7:274 lid 6 BW blijkt dat de rechter, voordat hij de vordering toewijst, een termijn van een maand kan toekennen aan de huurder om alsnog het aanbod te aanvaarden.

Bestemmingsplan

Het gaat er hierbij om dat de verhuurder een op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. Deze beëindigingsgrond kan alleen worden toegewezen op het moment dat voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is vanwege de verwezenlijking van de bestemming. Het bestemmingsplan moet dan wel onherroepelijk vast staan. Bij deze grond vindt geen afweging van de belangen van beide partijen plaats.⁴³

WoCom zal als verhuurder bij de opzegging van een huurovereenkomst rekening moeten houden met de opzegtermijn. Uit artikel 271 lid 5 sub b BW blijkt dat de opzegtermijn niet korter dan drie maanden mag zijn. Deze termijn wordt met een maand verlengd voor elk jaar dat de huurder het gehuurde ononderbroken in gebruik heeft gehad. De opzegtermijn kan worden verlengd tot maximaal zes maanden. Wanneer de opzegging op een kortere termijn wordt gedaan, wordt deze toch als geldig gezien blijkens artikel 7:271 lid 6 BW. Er mag geen beding worden overeengekomen waaruit een kortere opzegtermijn voor de verhuurder blijkt, een dergelijk beding is nietig. Daarnaast is een beding dat regelt dat een huurovereenkomst zonder opzegging beëindigd kan worden nietig. Dit volgt uit artikel 7:271 lid 7 BW. Beëindiging van de huurovereenkomst kan ook geschieden middels wederzijds goedvinden. Er wordt dan een beëindigingsovereenkomst gesloten tussen de huurder en de verhuurder. Deze overeenkomst dient gesloten te worden nadat de huur is ingegaan. Dit om misbruik van omstandigheden te voorkomen.⁴⁴ Uit artikel 7:271 lid 8 BW blijkt dat de regels omtrent opzegging in zo'n geval niet van toepassing zijn. Dit wil zeggen dat er bij een beëindiging middels wederzijds goedvinden geen opzegging plaatsvindt. Wanneer de huurovereenkomst beëindigd wordt middels wederzijds goedvinden hoeft zowel de huurder als de verhuurder dus niet te voldoen aan de voor opzegging geldende regels.

Op het moment dat een huurder na afloop van de huurovereenkomst met goedvinden van de verhuurder het gehuurde in gebruik mag houden, wordt er gesproken van een stilzwijgende verlenging. De huurovereenkomst wordt dan voor onbepaalde tijd verlengt, tenzij van een andere bedoeling blijkt. Dit vloeit voort uit artikel 7:230 BW. Deze bepaling is volgens artikel 7:242 lid 2 BW van semi-dwingend recht, dit wil zeggen dat hiervan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

3.3 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woonruimte

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huurovereenkomsten die worden aangegaan voor bepaalde voor een onzelfstandige woonruimte. Als eerste wordt er gekeken onder welke voorwaarden er gesproken wordt van een onzelfstandige woonruimte. Daarna wordt er ingegaan op de nieuwe mogelijkheid die de wet biedt om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van maximaal 5 jaar. Als laatste wordt er ingegaan op de mogelijkheid om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor langer dan 5 jaar.

⁴² R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 182 en 183.

⁴³ R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 183 en 184.

⁴⁴ Z.H. Duijnste-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016, p. 73.

3.3.1 Onzelfstandige woonruimte

Uit hetgeen is beschreven in paragraaf 3.2.1 blijkt dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte indien er aan 2 voorwaarden is voldaan, welke zijn terug te vinden in artikel 7:234 BW. Allereerst moet de woonruimte over een eigen toegang beschikken. Daarnaast moet de bewoner de woonruimte kunnen bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Op het moment dat de woonruimte niet voldoet aan een van deze voorwaarden is er sprake van een onzelfstandige woonruimte. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze zaak kwam het gebruik van de keuken en het toilet niet uitsluitend toe aan de huurder van de woonruimte. Er was namelijk sprake van een gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijk toilet. Hierdoor moest de huurder deze voorzieningen delen met anderen waardoor de huurder niet onafhankelijk was van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Hierdoor kwam de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tot de conclusie dat er sprake was van een onzelfstandige woonruimte.⁴⁵

3.3.2 De huurovereenkomst voor maximaal 5 jaar

Zoals gezegd in paragraaf 3.1 heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de mogelijkheid geïntroduceerd om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor maximaal 5 jaar. Uit artikel 48 lid 1 Wonw blijkt dat een woningcorporatie beperkt wordt in de mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte voor de periode van 2 jaar of korter te verhuren. In artikel 48 lid 1 Wonw wordt expliciet aangegeven dat deze beperkingen slechts gelden voor de verhuur van een zelfstandige woonruimte. Dit wil zeggen dat er geen beperkingen zijn voor een woningcorporatie om een onzelfstandige woonruimte voor de periode van maximaal 5 jaar te verhuren.

In de huurovereenkomst dient de periode van verhuur te worden opgenomen. Daarbij dient ook de einddatum van de huurovereenkomst te worden vermeld. De huurder behoudt zijn inschrijfdur als woningzoekende op het moment dat er een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van 5 jaar of korter.⁴⁶ Dit is hetzelfde als bij de huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van 2 jaar of korter.

Blijkens artikel 7:228 lid 1 BW eindigt een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan op het moment dat de overeengekomen huurtijd is verstreken, zonder dat daartoe een opzegging is vereist. Een huurder kan de huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van 5 jaar of korter tussentijds opzeggen. Hij dient dit te doen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Wanneer een huurder tussentijds wil opzeggen dient hiervoor de wettelijke opzegtermijn in acht genomen te worden. Net als bij de huurovereenkomst voor een zelfstandig woonruimte voor de periode van 2 jaar of korter, bedraagt de opzegtermijn voor de huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van 5 jaar of korter minimaal een maand en maximaal drie maanden. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 1 jo. 7:271 lid 5 sub a BW.

De huurovereenkomst hoeft niet opgezegd te worden door de verhuurder om deze te laten eindigen. Dit komt, zoals tevens is omschreven in paragraaf 3.2.2, doordat artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is. De verhuurder moet de huurder wel schriftelijk informeren dat de huurovereenkomst eindigt op de datum zoals overeengekomen is. Dit dient de verhuurder minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het eindigen van de afgesproken huurtijd te doen. Op het moment dat de verhuurder zich niet houdt aan deze verplichtingen, wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd. Dit vloeit voort uit artikel 7:271 lid 1 BW.

⁴⁵ ABRvS 22 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0658.

⁴⁶ www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-kamers, laatst geraadpleegd op 14 november 2017.

Zoals gezegd blijkt uit de Memorie van Antwoord dat wanneer een verhuurder nalaat om de huurder schriftelijk te informeren dit niet hersteld kan worden. Een voorbeeld hiervan is een uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland. In de betreffende zaak huurde de huurder een onzelfstandige woonruimte. De huurovereenkomst tussen beide partijen was aangegaan voor de periode van drie maanden en drie dagen. De verhuurder had de huurder uiterlijk op 31 januari 2017 schriftelijk moeten informeren dat de huurovereenkomst op de afgesproken datum zou eindigen. Echter deed de verhuurder dit op 1 februari, wat dus betekent dat de huurder een dag te laat schriftelijk geïnformeerd was. Hierdoor stelde de rechter dat de huurder er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de verhuurder de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wenste voort te zetten. Hierdoor heeft de rechter de vordering tot ontruiming afgewezen.⁴⁷

Op het moment dat de verhuurder na verloop van de huurovereenkomst voor de periode van 5 jaar of korter aansluitend een nieuwe huurovereenkomst wenst aan te gaan wordt dit opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd. Dit volgt uit artikel 7:271 lid 1 BW.

Evenals bij de huurovereenkomst voor de periode van 2 jaar of korter hoeft de huurder bij een tussentijdse opzegging van een huurovereenkomst als deze geen reden te vermelden. Ook de verhuurder hoeft geen reden te vermelden op het moment dat hij de huurder schriftelijk informeert dat de huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum. De verhuurder mag in tegenstelling tot de huurder de huurovereenkomst voor de periode van 5 jaar of korter niet tussentijds opzeggen.

Er geldt overgangsrecht met betrekking tot deze nieuwe wettelijke regels. Dit wil zeggen dat deze regels slechts van toepassing zijn op huurovereenkomsten die zijn gesloten op of na 1 juli 2016. Hierbij is de ondertekeningsdatum van de huurovereenkomst leidend. Dit houdt in dat op een huurovereenkomst die op of voor 30 juni 2016 is ondertekend, de oude wettelijke regels van toepassing zijn.⁴⁸

3.3.3 De huurovereenkomst voor langer dan 5 jaar

Zoals omschreven in paragraaf 3.3.2 gelden er geen beperkingen voor woningcorporaties om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van 5 jaar of korter. Op het moment dat een woningcorporatie een onzelfstandige woonruimte wil verhuren voor de periode van langer dan 5 jaar gelden er eveneens geen beperkingen. Dit houdt in dat woCom met eenieder een dergelijke huurovereenkomst aan mag gaan. Dit vanwege het feit dat deze beperkingen volgens artikel 48 lid 1 Wonw slechts van toepassing zijn ten aanzien van zelfstandige woonruimten die voor de periode van 2 jaar of korter worden verhuurd.

In artikel 7:271 lid 1 BW wordt voor de huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar afgeweken van artikel 7:228 lid 1 BW. Deze afwijking houdt hetzelfde in als voor de huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar. Dit wil zeggen dat de huurovereenkomst niet eindigt door enkel het verloop van de huurtijd, maar dat er opgezegd moet worden door de huurder of de verhuurder om de huurovereenkomst te laten eindigen. Op het moment dat een huurder de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 5 jaar wenst op te zeggen, gelden hiervoor dezelfde regels als voor de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar. Hierdoor wordt voor deze regels aansluiting gezocht bij hetgeen is omschreven in paragraaf 3.2.3.

⁴⁷ Rb. Midden-Nederland 16 mei 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:3011.

⁴⁸ J.A. van Strijen, 'Hoe tijdelijk is de tijdelijke huurovereenkomst', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2016, oktober, p. 9-12.

Wanneer een verhuurder een huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar wil opzeggen, gelden hiervoor grotendeels dezelfde voorschriften als voor het opzeggen van een huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar. Het enige verschil dat hierbij aangemerkt kan worden is dat er voor een huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar een extra opzeggingsgrond geldt. Voor de overige regels betreffende het opzeggen van een huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar wordt derhalve aansluiting gezocht bij hetgeen is beschreven in paragraaf 3.2.3.

Op het moment dat een verhuurder een huurovereenkomst als deze wil opzeggen gelden hiervoor de opzeggingsgronden zoals deze in paragraaf 3.2.3 zijn omschreven.

Het gaat hierbij om de opzeggingsgronden als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub a tot en met sub e BW. Echter geldt voor een onzelfstandige woonruimte een extra mogelijkheid om een huurovereenkomst op te zeggen. Het gaat hierbij om de opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1 sub f BW. Een huurovereenkomst kan middels deze grond worden opgezegd indien het gaat om een onzelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van de woonruimte waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. De verhuurder moet dan aannemelijk maken dat zijn belang voor het beëindigen van de huurovereenkomst zwaarder weegt dan het belang van de huurder om deze voort te zetten. Deze vordering wordt door de rechter beoordeeld aan de hand van een wederzijdse belangenafweging.⁴⁹ Op het moment dat de rechter oordeelt dat het belang van de verhuurder zwaarder weegt dan het belang van de huurder, wordt de vordering door de rechter toegewezen. Een voorbeeld hiervan is een uitspraak van de Rechtbank Utrecht. In de betreffende zaak werd er door de verhuurder een beroep gedaan op de opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1 sub f BW. De rechter heeft vervolgens de wederzijdse belangen afgewogen. Naar aanleiding hiervan kwam de rechter tot het oordeel dat het belang van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder woog dan het belang van de huurder om deze voort te zetten. Hierdoor heeft de rechter de vordering tot opzegging toegewezen.⁵⁰ Echter is het zo dat deze opzeggingsgrond niet gebruikt kan worden door woCom. De onzelfstandige woonruimte moet dan namelijk deel uitmaken van de woonruimte waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Aangezien dit bij woCom niet het geval is, kan zij geen geslaagd beroep doen op de opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1 sub f BW.

Op het moment dat aan de voorwaarden van artikel 7:232 lid 3 BW is voldaan, gelden de eerste negen maanden na het ingaan van de huurovereenkomst de opzeggingsregels van artikel 7:271 lid 4 BW niet. Dit betekent dat een verhuurder de huurovereenkomst in die periode kan opzeggen zonder daarbij een reden te vermelden. Een inhoudelijke rechterlijke toets van de opzegging blijft dan achterwege.⁵¹ Daarnaast zijn volgens dit artikel de eerste negen maanden na het ingaan van de huurovereenkomst nog een aantal andere artikelen niet van toepassing. Het moet dan gaan om een onzelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van de woonruimte waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of een andere woonruimte is verhuurd geweest. Deze bepaling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die woCom sluit voor haar onzelfstandige woonruimten. Dit vanwege het feit dat woCom in geen geval haar hoofdverblijf heeft in de woonruimte waarvan de onzelfstandige woonruimte deel uitmaakt. Zij voldoen dus in geen enkel geval aan de voorwaarden die artikel 7:232 lid 3 schetst.

⁴⁹ R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 184.

⁵⁰ Rb. Utrecht 9 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ7364.

⁵¹ R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, p. 72.

Net als bij de huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar, wordt er bij een huurovereenkomst als deze gesproken van een stilzwijgende verlenging op het moment dat een huurder na afloop van deze overeenkomst met goedvinden van de verhuurder het gehuurde in gebruik mag houden. Hierdoor wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd, tenzij van een andere bedoeling blijkt. Dit volgt uit artikel 7:230 BW. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, gezien deze bepaling op grond van artikel 7:242 lid 2 BW van semi-dwingend recht is.

3.4 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet

Voor woCom bestaat de mogelijkheid om haar sociale huurwoningen te verhuren op grond van de Leegstandwet. Dit kan alleen op het moment dat de woonruimte behoort tot een van de categorieën als bedoeld in artikel 15 lid 1 Leegstw. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- Woonruimte in gebouw met specifieke constructie of inrichting.
- Woonruimte in een te koop staande koopwoning.
- Woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie.
- Woonruimte in een te koop staande huurwoning.

Voor dit onderzoek wordt slechts op 2 van de 4 categorieën ingegaan, te weten de woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en de woonruimte in een te koop staande huurwoning. Dit vanwege het feit dat dit de categorieën zijn waar woCom in de praktijk gebruik van wenst te maken.

Voordat woCom een woonruimte tijdelijk kan verhuren op grond van de Leegstandwet dient hiervoor eerst een vergunning aangevraagd te worden. Uit artikel 15 lid 1 Leegstw blijkt dat het college van B&W een dergelijke vergunning kan verlenen. Op grond van artikel 15 lid 3 Leegstw verleent het college van B&W de vergunning slechts indien:

- de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat. Het college van B&W toetst dus de leegstand van de te verhuren woonruimte.
- van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij de woning op een andere wijze dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting. Er wordt dan dus gekeken of de verhuurder een andere mogelijkheid heeft om te woning te verhuren dan op grond van de Leegstandwet.
- de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond.
- de eigenaar, wanneer het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie, aantoont dat de renovatie van ingrijpende aard zal zijn en dat de sloop of renovatie binnen een redelijk termijn zal plaatsvinden.⁵²

Alvorens het college van B&W een vergunning aan woCom verleent om haar sociale huurwoningen tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet, dient aan al de hiervoor genoemde voorwaarden te zijn voldaan. De voorwaarde als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub e Leegstw is voor woCom, en daarmee voor dit onderzoek, niet van toepassing. Dit vanwege het feit dat deze voorwaarde van toepassing is op de woonruimte in een te koop staande koopwoning, waar woCom zoals gezegd in de praktijk geen gebruik van wenst te maken. Op het moment dat er voor dezelfde woonruimte opnieuw een vergunning wordt aangevraagd wordt die vergunning slechts verleend, door het college van B&W, indien er voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning wordt verleend, geen vergunning was verleend voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

⁵² www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/hoe-vraag-ik-een-vergunning-aan-om-mijn-leegstaande-woonruimte-tijdelijk-te-verhuren, laatst geraadpleegd op 20 november 2017.

Dit wil zeggen dat na afloop van een leegstandvergunning er voor de duur van ten minste vijf jaren geen nieuwe leegstandvergunning verleend kan worden voor dezelfde woonruimte. Dit volgt uit artikel 15 lid 5 Leegstw. Het gaat hierbij uitdrukkelijk niet om het verlengen van de vergunning. De mogelijkheid om de vergunning te verlengen wordt later in deze paragraaf besproken. Op het moment dat woCom bij de aanvraag van een leegstandvergunning onjuiste informatie verstrekt, kan hiervoor een bestuurlijke boete worden opgelegd volgens artikel 18 lid 2 Leegstw. Uit ditzelfde artikel blijkt dat deze boete ten hoogste het bedrag bedraagt dat is vastgesteld voor de derde categorie als bedoeld in artikel 23 lid 4 Sr. Dit wil zeggen dat de bestuurlijke boete ten hoogste €8.200,- bedraagt.

De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Echter kan woCom het college van B&W verzoeken om de verleende vergunning telkens met ten hoogste een jaar te verlengen. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de maximale duur van de vergunning. De vergunning voor de woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie heeft een maximale duur van zeven jaren. De vergunning voor de woonruimte in een te koop staande huurwoning heeft daarentegen een maximale duur van vijf jaren. Dit volgt uit artikel 15 lid 6 Leegstw. Op het moment dat de vergunning de maximale termijn heeft bereikt, kan het college van B&W de vergunning niet opnieuw verlengen. Wanneer woCom de vergunning wenst te verlengen moeten zij daarvoor een verzoek indienen. Op grond van artikel 15 lid 9 Leegstw kan dit verzoek worden ingediend tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Het kan zo zijn dat het college van B&W beslist op een verzoek tot verlenging van de vergunning nadat deze vergunning haar geldigheid verliest. Uit artikel 15 lid 10 Leegstw blijkt dat wanneer dit het geval is de huurovereenkomst van kracht blijft totdat het college van B&W heeft beslist op het verzoek tot verlenging van de vergunning. Op het moment dat het college van B&W het verzoek om de vergunning te verlengen toewijst, loopt de huurovereenkomst, die op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die huurovereenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, door voor onbepaalde tijd, maar uiterlijk tot het moment waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Dit wil zeggen dat als de vergunning wordt verlengd, de huurovereenkomst in beginsel voor onbepaalde tijd doorloopt. Dit vloeit voort uit artikel 15 lid 11 Leegstw.

Blijkens artikel 15 lid 12 Leegstw is paragraaf 4.1.3.3 van de Awb van toepassing bij de aanvraag van een vergunning en bij het verzoek tot verlenging van de vergunning. Deze paragraaf heeft betrekking op de positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen. Uit artikel 4:20b lid 1 Awb blijkt dat op het moment dat er niet tijdig wordt beslist op de aanvraag tot het geven van een beschikking, deze beschikking van rechtswege wordt gegeven. Dit houdt in dat de vergunning dan wel de verlenging van de vergunning van rechtswege gegeven kan worden. De vergunning die van rechtswege is verleend vervalt van rechtswege twee jaren na het tijdstip waarop de vergunning in werking is getreden, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt of als in de aanvraag de duur van de vergunning niet is aangegeven. Dit is het geval op het moment dat het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie. Dit blijkt uit artikel 15 lid 13 onder c Leegstw. Op het moment dat de van rechtswege verleende vergunning is aangevraagd voor bijvoorbeeld een jaar dan vervalt de vergunning na afloop van die termijn. Zoals gezegd kan een verlenging van de vergunning ook van rechtswege worden verleend. De verlenging van rechtswege eindigt een jaar nadat de beschikking tot verlenging in werking is getreden, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt. De verlenging van de vergunning eindigt ook van rechtswege op het moment dat de verlenging ervoor zorgt dat de gehele duur van de vergunning meer dan zeven jaren bedraagt op het moment dat het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie. De verlenging eindigt dan op het tijdstip waarop de gehele duur van de verlenging zeven jaren bedraagt.

Daarnaast eindigt de verlenging van rechtswege op het moment dat de verlening ervoor zorgt dat de gehele duur van de vergunning meer dan vijf jaren bedraagt op het moment dat het gaat om een woonruimte in een te koop staande huurwoning. De verlening eindigt dan op het moment dat de gehele duur van de vergunning vijf jaren bedraagt. Dit blijkt uit artikel 15 lid 14 aanhef en onder b en c Leegstw.

In artikel 15 lid 15 Leegstw worden twee gronden gegeven waarop het college van B&W de vergunning kan intrekken. Allereerst kan het college van B&W de vergunning intrekken op het moment dat woCom onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag van de vergunning dan wel bij het verzoek tot verlenging van de vergunning.

Daarnaast kan het college van B&W de vergunning intrekken op het moment dat de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet is voldaan aan de voorwaarde als bedoeld in artikel 15 lid 5 Leegstw. Dit artikel geeft, zoals gezegd, aan dat na afloop van een leegstandvergunning er voor de duur van ten minste vijf jaren geen nieuwe leegstandvergunning kan worden verleend voor dezelfde woonruimte. Wanneer dit toch het geval is kan deze vergunning worden ingetrokken door het college van B&W. In een dergelijk geval is artikel 4:20f lid 2 jo. 4:20f lid 3 Awb van toepassing. Op grond van artikel 4:20f lid 2 Awb kan de van rechtswege verleende beschikking slechts worden ingetrokken binnen zes weken nadat deze is bekendgemaakt. Uit artikel 4:20f lid 3 Awb blijkt dat het bestuursorgaan, in dit geval het college van B&W, de schade vergoedt die door de intrekking van de beschikking is veroorzaakt.

Voor de huurovereenkomst die woCom met een huurder aangaat op grond van de Leegstandwet geldt een minimale duur. De minimale duur van de huurovereenkomst is niet voor elke categorie hetzelfde. Voor de woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie geldt dat de huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden. Voor de woonruimte in een te koop staande huurwoning geldt daarentegen dat de huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste drie maanden. Dit vloeit voort uit artikel 16 lid 4 Leegstw.

Zoals gezegd kan het college van B&W de leegstandvergunning verlenen aan woCom. Op het moment dat het college van B&W beslist om de vergunning te verlenen, moet hierin worden opgenomen tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Voor de woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en de woonruimte in een te koop staande huurwoning geldt de huurprijsbescherming. Dit wil zeggen dat in elke vergunning die voor een van deze categorieën wordt verleend de maximale huurprijs moet worden opgenomen, welke gebaseerd is op het woningwaarderingstelsel.⁵³ Op het moment dat woCom een hogere huurprijs overeenkomt met haar huurder, treedt de maximale huurprijs die in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs. Dit blijkt uit artikel 16 lid 10 Leegstw. Dit wil zeggen dat woCom geen huurprijs overeen mag komen die hoger is dan de maximale huurprijs zoals die is vermeld in de verleende vergunning.

Zoals eerder is besproken in deze paragraaf kan de vergunning van rechtswege worden verleend. Wanneer dit het geval is verbindt het college van B&W alsnog een voorschrift aan de vergunning, welke betrekking heeft op de huurprijs waartegen ten hoogste mag worden verhuurd. Het college van B&W dient dit te doen binnen zes weken nadat de van rechtswege verleende vergunning bekend is gemaakt. Ook hierbij geldt dat wanneer woCom een hogere huurprijs overeenkomt met haar huurder, de maximale huurprijs in de plaats treedt van de overeengekomen huurprijs.

⁵³ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34 373, 3, p.16.

Het college van B&W verbindt dit voorschrift aan de vergunning indien het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie. Ook gebeurt dit op het moment dat het gaat om een woonruimte in een te koop staande huurwoning. Dit vloeit voort uit artikel 16 lid 11 jo. 16 lid 10 Leegstw.

Een huurovereenkomst is vormvrij en kan daardoor niet alleen schriftelijk maar ook mondeling worden gesloten. De Leegstandwet wijkt hiervan af, wat inhoudt dat een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet slechts schriftelijk gesloten kan worden.⁵⁴ Het vereiste om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet schriftelijk aan te gaan is opgenomen in artikel 16 lid 12 Leegstw. Hieruit blijkt tevens dat er in de huurovereenkomst melding gemaakt dient te worden van de vergunning, de periode waarvoor de vergunning is verleend en de maximale huurprijs die in de vergunning wordt vermeld. Op het moment dat woCom een van deze onderwerpen niet vermeld in de huurovereenkomst kunnen zij geen beroep doen op het buiten toepassing blijven van de artikelen zoals vermeld in artikel 15 lid 1 Leegstw. Tevens kunnen zij dan geen beroep doen op het van toepassing zijn van hetgeen is bepaald in artikel 16 lid 4 tot en met lid 9 Leegstw. Dit vloeit voort uit artikel 16 lid 13 Leegstw.

De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet kan zowel voor bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Aangezien de vergunning voor ten hoogste twee jaren kan worden verleend, wordt er voor dit onderzoek vanuit gegaan dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, voor zowel de zelfstandige als de onzelfstandige woonruimte, wordt aangegaan voor de periode van twee jaar of korter. Op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest eindigt de huurovereenkomst zonder dat daarvoor een opzegging is vereist blijkens artikel 16 lid 8 Leegstw. De huurder dient dan volgens artikel 7:271 lid 1 BW wel schriftelijk geïnformeerd te worden dat de huurovereenkomst eindigt op de datum dat de vergunning haar geldigheid verliest. Dit dient minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de bepaalde tijd te geschieden.

Wanneer de huurovereenkomst eerder eindigt dan het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dient de huurovereenkomst opgezegd te worden om deze te laten eindigen. Voor woCom geldt dat de huurovereenkomst niet tussentijds kan worden opgezegd. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 1 BW. Dit wil zeggen dat woCom de huurovereenkomst niet eerder kan laten eindigen dan tegen het verstrijken van de bepaalde tijd. Wanneer woCom de huurovereenkomst wenst op te zeggen dient zij hiervoor de opzegtermijn van artikel 16 lid 6 Leegstw in acht te nemen. Dit wil zeggen dat als het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie er een opzegtermijn geldt die niet korter is dan drie maanden. Indien het gaat om een woonruimte in te koop staande huurwoning bedraagt de opzegtermijn niet korter dan twee maanden. Een huurder kan de huurovereenkomst in tegenstelling tot de verhuurder wel tussentijds opzeggen. Hiervoor dient de opzegtermijn van artikel 16 lid 5 Leegstw in acht genomen te worden. Uit dit artikel blijkt dat de opzegtermijn voor de huurder niet langer dan een maand bedraagt.

Zoals gezegd is het zo dat op het moment dat de vergunning wordt verlengd, de huurovereenkomst in beginsel doorloopt voor onbepaalde tijd. Echter kan woCom opnieuw een bepaalde tijd overeenkomen met haar huurder. Wanneer er opnieuw een bepaalde tijd wordt overeengekomen, gelden de hiervoor genoemde regels met betrekking tot het laten eindigen van de huurovereenkomst.

⁵⁴ www.huurgeschil.nl/huurovereenkomst-bepaalde-duur/eisen-voor-verhuring-op-grond-van-Leegstandwet/schriftelijkheidsvereiste, laatst geraadpleegd op 22 november 2017.

Op het moment dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd, of wanneer er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, kan zowel woCom als haar huurder de huurovereenkomst opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 2 BW. Zowel woCom als de huurder dient dan rekening te houden met de opzegtermijn. Deze opzegtermijnen zijn terug te vinden in artikel 16 lid 5 jo. 16 lid 6 Leegstw en komen overeen met de termijnen die gelden voor het opzeggen van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Net als bij de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is het zo dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zonder opzegging eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Dit volgt uit artikel 16 lid 8 Leegstw.

Als de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt de woonruimte met goedvinden van de verhuurder behoudt, ontstaat er, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Dit blijkt uit artikel 16 lid 8 Leegstw. De bepalingen die in titel 4, afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden vermeld zijn niet volledig van toepassing op de verhuur op grond van de Leegstandwet. Dit vanwege het feit dat de Leegstandwet een aantal van deze bepalingen buiten toepassing verklaart.

Uit artikel 7:271 lid 3 BW blijkt dat de opzegging dient te geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. Wanneer de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder medehuurder is, dient de opzegging aan beide echtgenoten of geregistreerde partners afzonderlijk te worden gedaan. Bij de opzegging hoeft woCom geen rekening te houden met de opzeggingsgronden van artikel 7:274 BW, vanwege het feit dat deze door artikel 15 lid 1 Leegstw buiten toepassing zijn verklaard. Dit blijkt ook uit een arrest van het Gerechtshof Amsterdam. In dit voorbeeld oordeelde de rechter dat indien het gaat om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, de opzeggingsgronden van artikel 7:274 BW niet van toepassing zijn.⁵⁵

3.5 Huidig beleid

WoCom heeft sociale huisvesting van haar doelgroep als hoofdtaak. Zij kunnen dit doen middels een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar ook door middel van een van de mogelijkheden die de (nieuwe) wetgeving biedt om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan. Voor woCom geldt dat zij tot op heden nog geen gebruik hebben gemaakt van de nieuwe mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van 2 jaar of korter dan wel om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van 5 jaar of korter. Daarnaast wordt van de mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar, respectievelijk een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar te verhuren eveneens geen gebruik gemaakt. Op dit moment maakt woCom slechts gebruik van de mogelijkheid om zowel haar zelfstandige als onzelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd te verhuren. WoCom maakt wel incidenteel gebruik van de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Er wordt dan gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie tijdelijk te verhuren. Van de nieuwe mogelijkheid om een woonruimte in een te koop staande huurwoning tijdelijk te verhuren wordt momenteel geen gebruik gemaakt door woCom.

Zoals hiervoor is beschreven is het huidige beleid van woCom om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan, tenzij het gaat om leegstand. WoCom kan voor zowel een zelfstandige woonruimte als voor een onzelfstandige woonruimte een huurovereenkomst aangaan voor onbepaalde tijd.

⁵⁵ Hof Amsterdam 28 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1061.

Een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan dan wel voor onbepaalde tijd is verlengd eindigt op grond van artikel 7:228 lid 2 BW door opzegging. Het opzeggen van een dergelijke overeenkomst kan door zowel de huurder als de verhuurder worden gedaan tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Dit blijkt uit artikel 7:271 lid 2 BW. Indien de rechter de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft verlengd, kan de verhuurder niet eerder opzeggen dan drie jaar nadat de verlengingsbeslissing onherroepelijk is geworden.⁵⁶ Dit kan opgemaakt worden uit artikel 7:277 lid 2 BW. De opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1 sub b BW is niet van toepassing voor de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Dit vanwege het feit dat het bij deze opzeggingsgrond gaat om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een uitdrukkelijk beding dat de woonruimte moet worden ontruimd na afloop van de overeengekomen termijn.

Voor de overige regels omtrent het opzeggen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt aansluiting gezocht bij hetgeen is omschreven in paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.3.3. Dit vanwege het feit dat de regels die in deze paragrafen zijn beschreven van overeenkomstige toepassing zijn op het opzeggen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

3.6 Aanbevelingen

Op dit moment maakt woCom geen gebruik van de nieuwe mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van 2 jaar of korter dan wel om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van 5 jaar of korter. Mijn advies aan woCom is om dit in de toekomst wel te gaan doen. WoCom kan dit in het belang van de corporatie doen met woonruimten waarover in een later stadium een beslissing genomen dient te worden. Een voorbeeld hiervan is als woCom weet dat het nog anderhalf jaar duurt voordat er beslist wordt of de betreffende woonruimte gesloopt gaat worden. Door de woonruimte dan voor de periode van 2 jaar of korter, respectievelijk voor de periode van 5 jaar of korter te verhuren kan de strategische keuze worden uitgesteld. Daarnaast kan woCom dit doen in het belang van de huurder. Een dergelijke huurovereenkomst zorgt er namelijk voor dat iemand die snel een woning nodig heeft, daar ook een reëel kans op heeft. WoCom moet er wel rekening mee houden dat zij niet met eenieder een huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van 2 jaar of korter aan mag gaan. WoCom mag dit slechts doen met een persoon die behoort tot een van de hiervoor aangewezen groepen. Deze beperking geldt niet voor de verhuur van een onzelfstandige woonruimte voor de periode van 5 jaar of korter. Een voordeel van een huurovereenkomst voor de periode van 2 jaar of korter dan wel voor de periode van 5 jaar of korter is dat woCom de huurder slechts schriftelijk hoeft te informeren dat de huurovereenkomst eindigt op de datum zoals is overeengekomen. Dit dient minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd te geschieden. WoCom kan de huurovereenkomst niet tussentijds beëindigen. Ik adviseer woCom om dit duidelijk kenbaar te maken in de werkprocessen van de verhuurmakelaars en de klantconsulenten. Dit om het risico te voorkomen dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Daarnaast adviseer ik woCom om in de huurovereenkomst te vermelden dat zij deze kan laten eindigen door de huurder hierover minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd schriftelijk te informeren. Ook raad ik woCom aan om in de huurovereenkomst op te nemen dat de huurder deze tussentijds mag opzeggen. De huurder dient dit dan te doen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Dit zorgt namelijk voor duidelijkheid aan de kant van de huurder.

⁵⁶ R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, p.198.

Tot op heden heeft woCom geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar, respectievelijk een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar te verhuren. Ik adviseer woCom om dit in de toekomst ook niet te gaan doen. Een dergelijke huurovereenkomst biedt namelijk geen voordelen ten opzichte van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Naar mijn mening biedt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd juist voordelen voor zowel woCom als de huurder. Dit vanwege het feit dat de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar slechts tegen het einde van de huurtijd kan worden opgezegd, terwijl de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Hierdoor is het voor zowel woCom als de huurder niet nodig om een bepaalde huurtijd af te wachten alvorens er opgezegd kan worden. WoCom dient er wel rekening mee te houden dat er opgezegd moet worden aan de hand van de wettelijke opzeggingsgronden, welke eveneens van toepassing zijn op de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar.

Als laatste adviseer ik om in de toekomst gebruik te blijven maken van de mogelijkheden om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Een leegstaande woonruimte is namelijk een financieel risico voor woCom. Dit vanwege het feit dat voor een leegstaande woonruimte geen huurpenningen kunnen worden geïnd. Daarnaast brengt een leegstaande woonruimte leefbaarheidsrisico's met zich mee. Dit vanwege het feit dat leegstand van een woonruimte vernieling en vandalisme met zich mee brengt. Daarnaast zorgt de leegstand van een woonruimte voor een onprettig gevoel bij de omwonenden. Mijn advies is dan ook om voor de woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en voor de woonruimte in een te koop staande huurwoning, gebruik te maken van de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet.

4. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraag, welke als volgt luidt: *welke aanbevelingen kunnen er aan woCom worden gedaan met betrekking tot het voorkomen van risico's die zich voordoen bij het handhaven van de huurovereenkomsten en de daarbij horende algemene voorwaarden op het gebied van woonfraude en de duur van de overeenkomst?* Bij beide onderwerpen gaat het om het voorkomen van de risico's die zich voordoen bij het handhaven van een huurovereenkomst. In dit hoofdstuk komen eerst de conclusies van dit onderzoek aan bod. Daarna wordt er ingegaan op de aanbevelingen die voortvloeien uit dit onderzoek.

4.1 Conclusies

In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de conclusies die betrekking hebben op woonfraude. Daarna komen de conclusies omtrent de duur van de overeenkomst aan bod.

Woonfraude

Allereerst kan er worden geconcludeerd dat het voor een huurder niet is toegestaan om een woonruimte geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. Indien het gaat om een zelfstandige woonruimte is gedeeltelijke onderhuur wel toegestaan op het moment dat de huurder zijn hoofdverblijf in die woning heeft. Dit is van regeland recht, waardoor woCom hier middels haar huurovereenkomst van mag afwijken. Wanneer een huurder zijn huurwoning verhuurt via Airbnb of andere vergelijkbare websites valt dit aan te merken als onderhuur. Op het moment dat er sprake is van onbevoegde onderhuur zorgt dit ervoor dat de huurder wanprestatie pleegt jegens de verhuurder. Tevens levert onbevoegde onderhuur een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming op. Doordat het gaat om een tekortkoming in de nakoming door de huurder, kan ontbinding van de huurovereenkomst slechts geschieden door de rechter. Volgens de Hoge Raad is het voor een woningcorporatie toegestaan om de winst die een huurder maakt door onbevoegde onderhuur aan haar te laten afdragen middels een schadevergoeding. Daarnaast kan er een boetebeding worden opgenomen in de huurovereenkomst. Om naast een boete tevens een schadevergoeding te kunnen vorderen, dient dit uitdrukkelijk opgenomen te worden in de huurovereenkomst. Aan de hand van de huidige bepaling kan worden geconcludeerd dat woCom het onderverhuren van haar sociale huurwoningen in beginsel niet toestaat. Volgens de werkbeschrijving aanpak woonfraude wordt de inschrijving van de hoofdhuurder binnen Wooniezie voor 1 jaar geblokkeerd op het moment dat er sprake is van onbevoegde onderhuur. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige bepaling in de huurovereenkomst omtrent onderhuur juridisch correct is.

Op het moment dat de huurder hennep kweekt in het gehuurde, pleegt deze huurder wanprestatie jegens woCom. Daarnaast kan het kweken van hennep in het gehuurde van woCom een ontbinding rechtvaardigende tekortkoming opleveren. Tevens levert het kweken van hennep in het gehuurde overlast op. Uit de Woningwet blijkt dat woCom de verplichting heeft om op te treden tegen overlast. WoCom moet dus optreden tegen de overlast die het kweken van hennep met zich meebrengt. Op het gebied van het kweken van hennep hanteert woCom een zero tolerance beleid. Dit betekent dat woCom in alle gevallen over gaat tot ontbinding van de huurovereenkomst op het moment dat er hennep wordt gekweekt in het gehuurde van woCom. Uit de huurovereenkomst van woCom blijkt dan ook dat het kweken van hennep in het gehuurde verboden is. Daarnaast blijkt uit de werkbeschrijving aanpak woonfraude dat de inschrijving van de hoofdhuurder binnen Wooniezie voor 1 jaar wordt geblokkeerd op het moment dat er een hennepkwekerij, drogerij of knipperij wordt geconstateerd. WoCom is aangesloten bij het eenheidsconvenant hennep Oost-Brabant. Hieruit blijkt dat woCom over moet gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst op het moment dat het kweken van hennep in het gehuurde wordt geconstateerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige bepaling in de huurovereenkomst omtrent het kweken van hennep juridisch correct is.

Een huurder mag het gehuurde slechts gebruiken zoals is overeengekomen. Hiervoor dient niet alleen gekeken te worden naar de letterlijke bewoording, maar ook naar de bedoeling van partijen. Hierbij zijn de maatschappelijke positie, de rechtskennis en de gewoontes van de partijen belangrijk. In het geval van woCom kan worden geconcludeerd dat beide partijen de bedoeling hebben om het gehuurde als woonruimte te gebruiken. De bestemming van het gehuurde kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Uit de huurovereenkomst blijkt dat het gehuurde uitsluitend als woonruimte gebruikt mag worden. Daarnaast blijkt uit de huurovereenkomst dat er geen bedrijfsmatige activiteiten verricht mogen worden in het gehuurde. Echter verleent woCom in bepaalde gevallen toch toestemming aan de huurder om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde. Volgens de consulenten wonen & buurten moet een huurder dan eerst toestemming vragen bij de gemeente. Op het moment dat de gemeente hiervoor toestemming verleent, doet woCom dit in principe ook. Aan de toestemming worden dan wel een aantal voorwaarden verbonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige bepalingen juridisch correct zijn.

Zoals gezegd blijkt uit dit onderzoek dat de huidige bepalingen omtrent woonfraude juridisch correct zijn. Wel kunnen er aan deze bepalingen een aantal toevoegingen worden gedaan. De toevoegingen die gedaan kunnen worden, komen aan bod bij de aanbevelingen in paragraaf 4.2.

Duur van de overeenkomst

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 introduceert de huurovereenkomsten voor een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar en voor een onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar. Dit moet bijdragen aan een flexibel aanbod op de huurmarkt. Om te kunnen spreken van een zelfstandige woonruimte moet er aan een tweetal voorwaarden zijn voldaan. De woonruimte moet een eigen toegang hebben en de bewoner moet de woonruimte kunnen bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Op het moment dat de woonruimte niet voldoet aan een van deze voorwaarden is er sprake van een onzelfstandige woonruimte.

Voor de nieuwe mogelijkheid om een huurovereenkomst aan te gaan voor een zelfstandige woonruimte voor maximaal 2 jaar geldt dat woCom dit slechts mag doen met een persoon die behoort tot een van de hiervoor aangewezen groepen. Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- Een huurder die tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland werkt of studeert, dan wel een huurder die afkomstig is uit het buitenland en in Nederland komt werken of studeren.
- Een huurder die in verband met renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, zijn woning moet verlaten en tijdelijk een andere woonruimte nodig heeft.
- Een huurder die afkomstig is uit de maatschappelijke opvang.
- Een huurder in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.
- De huurder met wie een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst wordt aangegaan.
- Een huurder waarbij een tijdelijke huurovereenkomst wordt gecombineerd met woonbegeleiding.

Deze beperking geldt niet voor de nieuwe mogelijkheid om een huurovereenkomst aan te gaan voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van maximaal 5 jaar. Dit wil zeggen dat woCom met eenieder een huurovereenkomst aan mag gaan voor de periode van maximaal 5 jaar. Voor beide huurovereenkomsten geldt dat de huurder deze tussentijds kan opzeggen met inachtneming van de opzegtermijn.

Daarnaast geldt voor beide huurovereenkomsten dat woCom de huurovereenkomst niet hoeft op te zeggen om deze te laten eindigen. Om de huurovereenkomst te laten eindigen dient woCom de huurder schriftelijk te informeren dat deze eindigt op de datum zoals is overeengekomen. Dit dient minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd te geschieden. Indien woCom zich niet aan deze verplichting houdt, wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Voor beide huurovereenkomsten geldt dat indien woCom na afloop van de bepaalde tijd aansluitend een nieuwe huurovereenkomst wenst aan te gaan met de huurder, de nieuwe huurovereenkomst wordt gezien als een verlenging voor onbepaalde tijd.

Alvorens de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar dan wel voor de periode van langer dan 5 jaar eindigt, moet de huurder of de verhuurder deze huurovereenkomst opzeggen. Voor beide huurovereenkomsten geldt dat zowel woCom als haar huurder niet tussentijds kan opzeggen. De huur kan dus niet eerder worden beëindigd dan tegen het einde van de overeengekomen termijn. Voor de huurder geldt dat de reden van opzegging niet hoeft te worden vermeld. In tegenstelling tot de huurder dient woCom bij opzegging van beide huurovereenkomsten de grond daarvan te vermelden. Wanneer woCom dit niet doet is de opzegging nietig. De opzeggingsgronden voor de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar komen grotendeels overeen. Het enige verschil is dat er voor de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 5 jaar een extra opzeggingsgrond geldt. Deze opzeggingsgrond is van toepassing indien het een huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Aangezien dit voor woCom niet het geval is, kan woCom geen geslaagd beroep doen op deze opzeggingsgrond. De overige opzeggingsgronden zijn op beide huurovereenkomsten van toepassing. Voor beide huurovereenkomsten geldt dat indien de rechter de vordering afwijst, de overeenkomst van rechtswege wordt verlengd. Hierbij beslist de rechter of dit voor bepaalde of onbepaalde tijd is. Op het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd met wederzijds goedvinden zijn de regels omtrent opzegging niet van toepassing. Wanneer de huurder na afloop van de huurovereenkomst met goedvinden van woCom het gehuurde in gebruik mag houden, is er sprake van een stilzwijgende verlenging. De huurovereenkomst wordt dan voor onbepaalde tijd verlengd, tenzij van een andere bedoeling blijkt. Dit is van semi-dwingend recht, waardoor hiervan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Voordat woCom een woonruimte tijdelijk kan verhuren op grond van de Leegstandwet moet hiervoor eerst een vergunning worden aangevraagd. Deze vergunning kan door het college van B&W worden verleend op het moment dat de woonruimte aan de gestelde voorwaarden voldoet. De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Deze vergunning kan op verzoek van woCom telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd. Voor de vergunning voor de woonruimte in een woning die bestemd is voor sloop of renovatie geldt een maximale duur van zeven jaren, terwijl de vergunning voor de woonruimte in een te koop staande huurwoning een maximale duur heeft van vijf jaren. Het college van B&W kan de vergunning niet opnieuw verlengen op het moment dat de vergunning de maximale termijn heeft bereikt. Zowel de vergunning als de verlenging van de vergunning kan van rechtswege worden gegeven. Voor de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet geldt een minimale duur. Voor de woonruimte in een woning die bestemd is voor sloop of renovatie bedraagt de huurovereenkomst ten minste zes maanden, terwijl de huurovereenkomst voor de woonruimte in een te koop staande huurwoning tenminste drie maanden bedraagt. De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet kan zowel voor bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De huurovereenkomst eindigt zonder dat daarvoor een opzegging is vereist op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest.

WoCom dient de huurder wel schriftelijk informeren dat de huurovereenkomst eindigt op de datum zoals is overeengekomen. Dit dient minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de bepaalde tijd te geschieden. Indien de huurovereenkomst eerder eindigt dan het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dient de huurovereenkomst te worden opgezegd om deze te laten eindigen. WoCom kan dit niet eerder doen dan tegen het verstrijken van de bepaalde tijd. Voor het opzeggen van deze overeenkomst dient woCom de wettelijke opzegtermijn in acht te nemen. Op het moment dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, kan zowel woCom als haar huurder de huurovereenkomst opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Ook deze huurovereenkomst eindigt op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest. Voor de opzegging van de huurovereenkomst hoeft woCom geen rekening te houden met de wettelijke opzeggingsgronden, vanwege het feit dat deze in de Leegstandwet buiten toepassing zijn verklaard.

Op dit moment maakt woCom geen gebruik van de mogelijkheden die de (nieuwe) wetgeving biedt om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan te gaan. Tot op heden wordt er in alle gevallen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan. Deze overeenkomst kan door zowel woCom als haar huurder worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Op de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is één wettelijke opzeggingsgrond niet van toepassing. De overige wettelijke opzeggingsgronden zijn wel van toepassing op de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Wanneer de rechter de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft verlengd, kan woCom niet eerder opzeggen dan drie jaar nadat de verlengingsbeslissing onherroepelijk is geworden. De overige regels omtrent het opzeggen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd komen overeen met de regels voor het opzeggen van een huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 2 jaar en voor een onzelfstandige woonruimte voor de periode van langer dan 5 jaar. WoCom maakt incidenteel gebruik van de mogelijkheid om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Van de nieuwe mogelijkheid wordt momenteel geen gebruik gemaakt.

4.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de aanbevelingen die voortvloeien uit dit onderzoek op het gebied van woonfraude. Daarna komen de aanbevelingen aan bod die betrekking hebben op de duur van de overeenkomst.

Woonfraude

Aan de huidige bepaling omtrent onderhuur kunnen een aantal toevoegingen worden gedaan. Ik adviseer woCom om het recht van ontbinding van de huurovereenkomst op te nemen in de nieuwe bepaling. Dit zorgt er namelijk voor dat er middels de huurovereenkomst duidelijk wordt aangegeven dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming op het moment dat de woning wordt onderverhuurd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van woCom. Hierdoor hoeft een rechter niet meer te toetsen of er daadwerkelijk sprake is van een tekortkoming in de nakoming. Daarnaast is het voor een huurder duidelijk dat woCom in een dergelijk geval over gaat tot ontbinding van de huurovereenkomst. Daarnaast adviseer ik om in de nieuwe bepaling op te nemen dat de inschrijving binnen Woonnieuwe voor 1 jaar wordt geblokkeerd op het moment dat er sprake is van onbevoegde onderhuur. Dit zorgt ervoor dat de huurder op de hoogte is van deze sanctie. Naar mijn mening zorgt dit voor een extra drempel voor de huurder om de woning onder te verhuren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van woCom. Tevens raad ik woCom aan om het verbod op onderhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites op te nemen in de nieuwe bepaling. In de huidige bepaling wordt hier niet over gesproken, terwijl dit juridisch gezien wel wordt gekwalificeerd als onderhuur.

Deze toevoeging zorgt ervoor dat het duidelijk is dat ook die vorm van onderhuur niet is toegestaan en wat de consequenties zijn als dit toch gebeurt. Aan de hand van deze toevoegingen adviseer ik woCom om de volgende bepaling, zoals deze ook is vermeld in paragraaf 2.1.3, toe te voegen aan de in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten: *Het is voor de huurder alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of op een andere manier aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Hiermee wordt ook bedoeld de verhuur via Airbnb of andere vergelijkbare websites. Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk aan de verhuurder worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor onbevoegde onderhuur geldt ook dat de huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder moet afdragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot maximaal €15.000,-. Onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst. Daarnaast is de verhuurder bevoegd de inschrijving als woningzoekende voor de periode van 1 jaar te blokkeren bij overtreding van dit verbod.*

De huidige bepaling met betrekking tot het kweken van hennep is nagenoeg volledig. Ik adviseer woCom om aan de huidige bepaling één toevoeging te doen. In de huidige bepaling is namelijk niet opgenomen dat de inschrijving binnen Woonniezie voor 1 jaar wordt geblokkeerd op het moment dat het kweken van hennep wordt geconstateerd in het gehuurde. Door dit in de nieuwe bepaling op te nemen is de huurder op de hoogte van deze sanctie. Dit zorgt naar mijn mening voor een extra drempel voor de huurder om hennep te kweken in het gehuurde. Aan de hand van deze toevoeging is een nieuwe bepaling opgesteld. Mijn advies is om de volgende bepaling, zoals deze tevens is omschreven in paragraaf 2.2.3, toe te voegen aan de in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten: *Het is voor de huurder niet toegestaan om in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot maximaal €15.000,-. Onverminderd het recht van de verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding. Daarnaast is de verhuurder bevoegd de inschrijving als woningzoekende voor de periode van 1 jaar te blokkeren bij overtreding van dit verbod.*

In artikel 2 van de algemene voorwaarden wordt aangegeven dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om voor de huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen. Ik adviseer woCom om dit artikel niet aan te passen. Dit vanwege het feit dat deze bepaling geen toevoegingen behoeft. Daarentegen kunnen er wel een aantal toevoegingen worden gedaan aan artikel 6.4 van de algemene voorwaarden. Dit artikel geeft aan dat de huurder het gehuurde overeenkomstig de bestemming gebruikt en deze niet wijzigt. Daarnaast wordt er in dit artikel vermeld dat de huurder geen bedrijfsmatige activiteiten mag verrichten in het gehuurde. Ter volledigheid van deze bepaling adviseer ik om te vermelden dat het niet is toegestaan om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van woCom bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde. Dit zorgt ervoor dat het voor de huurder duidelijk is dat woCom in bepaalde gevallen toestemming verleent om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde. Aangezien woCom in de praktijk voorwaarden verbindt aan haar toestemming, raad ik aan om dit op te nemen in de nieuwe bepaling. Op het moment dat de huurder de bestemming van het gehuurde zonder toestemming wijzigt of zonder toestemming bedrijfsmatige activiteiten verricht in het gehuurde, heeft woCom het recht om over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Gezien het feit dat woCom van mening is dat de gevolgen hiervan niet in verhouding staan tot de overtreding van de huurder, wordt dit niet opgenomen in de nieuwe bepaling. Om toch een maatregel achter de hand te hebben adviseer ik om in de nieuwe bepaling op te nemen dat woCom het recht heeft om nakoming te vorderen. Deze toevoeging zorgt ervoor dat het voor een huurder duidelijk is welke stappen woCom onderneemt op het moment dat de bepaling wordt overtreden. Aan de hand van deze toevoegingen is mijn advies aan woCom om de volgende bepaling, zoals deze ook is vermeld in paragraaf 2.3.3, toe te voegen aan de in de toekomst af te sluiten huurovereenkomsten: *De huurder gebruikt het gehuurde, waaronder alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten worden verstaan, overeenkomstig de bestemming en wijzigd deze bestemming niet. Het is voor de huurder niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten. Verhuurder heeft het recht om voorwaarden te verbinden aan zijn toestemming. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. De verhuurder heeft het recht om nakoming van deze bepaling te vorderen op het moment dat de huurder deze overtreedt. De verhuurder heeft ook het recht om nakoming te vorderen op het moment dat de voorwaarden worden overtreden die door de verhuurder aan zijn toestemming zijn verbonden.*

Deze nieuwe bepalingen zijn niet alleen juridisch correct, maar ook volledig. Daarnaast zorgen deze nieuwe bepalingen ervoor dat de wens van woCom om duidelijk en volledig te communiceren middels haar huurovereenkomst wordt gerealiseerd.

Duur van de overeenkomst

Tot op heden heeft woCom geen gebruik gemaakt van de nieuwe mogelijkheid om een zelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van maximaal 2 jaar dan wel om een onzelfstandige woonruimte te verhuren voor de periode van maximaal 5 jaar. Mijn advies aan woCom is om dit in de toekomst wel te doen. In het belang van de corporatie kan woCom dit doen met woonruimten waarover in een later stadium een strategische beslissing genomen moet worden. Een voorbeeld hiervan is als woCom weet dat het nog anderhalf jaar duurt voordat er beslist wordt of de betreffende woonruimte gesloopt gaat worden. Door de woonruimte dan voor de periode van maximaal 2 jaar, respectievelijk voor de periode van maximaal 5 jaar te verhuren kan woCom haar strategische keuze uitstellen. Daarnaast kan woCom in het belang van de huurder gebruik maken van deze nieuwe mogelijkheid. Deze nieuwe mogelijkheid zorgt er namelijk voor dat iemand die snel een woning nodig heeft, daar ook een reële kans op heeft. Een voordeel van een huurovereenkomst voor de periode van maximaal 2 jaar, respectievelijk voor de periode van maximaal 5 jaar is dat woCom de huurder slechts schriftelijk hoeft te informeren dat de huurovereenkomst eindigt op de dag zoals is overeengekomen. WoCom dient dit minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd te doen. De huurovereenkomst kan niet tussentijds worden beëindigd door woCom. Mijn advies aan woCom is om dit duidelijk kenbaar te maken in de werkprocessen van de verhuurmakelaars en de klantconsulenten. Dit om het risico te voorkomen dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Tevens adviseer ik woCom om in de huurovereenkomst te vermelden dat zij deze kan laten eindigen door de huurder hierover minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de huurtijd schriftelijk te informeren. Daarnaast raad ik aan om in de huurovereenkomst te vermelden dat de huurder deze tussentijds mag opzeggen. Dit dient dan te gebeuren tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Dit zorgt namelijk voor duidelijk aan de kant van de huurder.

WoCom maakt op dit moment geen gebruik van de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar, respectievelijk voor de periode van langer dan 5 jaar aan te gaan. Mijn advies aan woCom is om hier in de toekomst ook geen gebruik van te maken. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd biedt naar mijn mening namelijk voordelen voor zowel woCom als haar huurder ten opzichte van de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar. Dit vanwege het feit dat zowel woCom als haar huurder de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. De huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar kan daarentegen slechts tegen het einde van de huurtijd worden opgezegd. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is het dus voor zowel woCom als haar huurder niet nodig om een bepaalde huurtijd af te wachten voordat er kan worden opgezegd. WoCom moet er wel rekening mee houden dat opzegging dient te geschieden aan de hand van de wettelijke opzeggingsgronden, welke tevens van toepassing zijn op de huurovereenkomst voor de periode van langer dan 2 jaar en voor de periode van langer dan 5 jaar.

Tot slot is mijn advies aan woCom om in de toekomst gebruik te blijven maken van de mogelijkheden om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet. Een leegstaande woonruimte brengt namelijk risico's met zich mee. Als eerste brengt een leegstaande woonruimte een financieel risico met zich mee voor woCom. Dit vanwege het feit dat voor een leegstaande woonruimte geen huurpenningen kunnen worden geïnd. Daarnaast zorgt een leegstaande woonruimte voor leefbaarheidsrisico's. De leegstand van een woonruimte brengt namelijk vernieling en vandalisme met zich mee. Ook zorgt een leegstaande woonruimte voor een onprettig gevoel bij de omwonenden. Mijn advies aan woCom is dan ook om gebruik te maken van de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet, indien het gaat om een woonruimte in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en wanneer het gaat om een woonruimte in een te koop staande huurwoning.

Literatuurlijst

Artikelen

G.I. Beij, 'De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast', *Tijdschrift huurrecht in praktijk*, 2017, nummer 2.

A.M. Kloosterman, 'Eén hennepplant op het balkon', *Fiscaal up to date*, 2017, nummer 4.

J.A. van Strijen, 'Hoe tijdelijk is de tijdelijke huurovereenkomst', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2016, oktober.

Boeken

R.A. Dozy en F. van der Hoek, *Huurrecht. Tekst & Commentaar*, Deventer: Wolters Kluwer 2016.

Z.H. Duijnste-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016.

H. Hielkema, H.E.M. Vrolijk, en M.H. Wissink, *Huurrechtmemo 2017/2018*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel en J.P. van Stempvoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht. Met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer 2011.

M. van Schie, 'Derden in het huurrecht', in: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers bv 2011.

Documenten

Sociaal plan 2017-2020, *Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud*, 28 maart 2017.

Elektronische bronnen

www.huurgeschil.nl/huurovereenkomst-bepaalde-duur/eisen-voor-verhuring-op-grond-van-Leegstandwet/schriftelijkheidsvereiste, laatst geraadpleegd op 22 november 2017.

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-moeten-huurder-en-verhuurder-de-huur-opzeggen, laatst geraadpleegd 30 oktober 2017.

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/hoe-vraag-ik-een-vergunning-aan-om-mijn-leegstaande-woonruimte-tijdelijk-te-verhuren, laatst geraadpleegd op 20 november 2017.

www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen/DAEB-of-niet-DAEB, laatst geraadpleegd op 25 oktober 2017.

www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-kamers, laatst geraadpleegd op 14 november 2017.

www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/tijdelijk-contract-woning, laatst geraadpleegd op 26 oktober 2017.

Jurisprudentie

Rechtbanken

Rb. Breda 29 december 2004, ECLI:NL:RBBRE:2004:AR7864.
Rb. Dordrecht 12 april 2007, ECLI:NL:RBDOR:2007:BA3031.
Rb. Utrecht 9 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ7364.
Rb. Breda 18 november 2009, ECLI:NL:RBBRE:BK4892.
Rb. Limburg 22 juli 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:6229.
Rb. Midden-Nederland 16 mei 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:3011.

Gerechtshoven

Hof 's-Hertogenbosch 10 december 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:5991.
Hof 's-Hertogenbosch 27 januari 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:211.
Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153.
Hof Amsterdam 28 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1061.
Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1191.

Hoge Raad

HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158.
HR 29 september 1995, NJ 1996, 71.
HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638.
HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893.

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
ABRvS 22 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0658.

Parlementaire stukken

Kamerstukken II 1997/98, 26 089, 3.
Kamerstukken II, 2015/16, 34 373, 3.
Kamerstukken I, 2015/16, 34 373, E.
Kamerstukken I, 2015/16, 34 373, L.